



Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI LUCIU

Beneficiar

Comuna Luciu , județul Buzău

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.



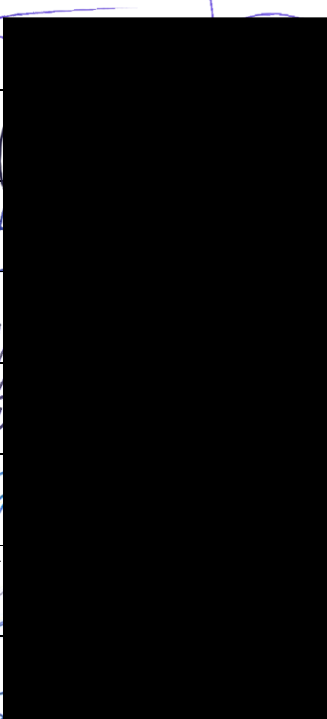


FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Luciu
Beneficiar	Comuna Luciu, județul Buzău
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Strategia de Dezvoltare Spațială
Data elaborării	MAR 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Urb. Augustin Ioan SUCIU	
Project manager	Virgil PROFEANU	
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU	
	Arh. Luiza TĂNASE	
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA	
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ	
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Denisa SPIREA	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	





CUPRINS

1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI CADRU METODOLOGIC.....	7
1.1. Scopul și Obiectivele Strategiei	7
1.2. Cadrul Legal și Strategic de Referință	9
1.3. Metodologia de Elaborare a Strategiei	11
2. ANALIZA CONTEXTULUI REGIONAL ȘI JUDEȚEAN.....	13
2.1. Conectivitate și Accesibilitate	13
2.2. Corelarea cu PATJ și Strategii Regionale.....	14
2.3. Rolul în Rețeaua de Localități	16
3. DIAGNOZA MULTI-CRITERIALĂ INTEGRATĂ A TERITORIULUI.....	18
3.1. Sinteza Concluziilor Studiilor de Fundamentare	18
3.2. Analiza SWOT a Teritoriului	20
3.3. Principalele Disfuncționalități și Conflicte Teritoriale	21
3.4. Potențialul de Dezvoltare și Oportunități Strategice	22
4. SCENARIUL DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ	24
4.1. Scenariul A: Tendențial – Continuarea Creșterii Extinse	24
4.2. Scenariul B: Strategic – Dezvoltare Compactă și Regenerare Urbană.....	25
4.3. Analiză Comparativă și Impact Multicriterial	26
5. ALEGEREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI STRATEGIC RECOMANDAT	28
5.1. Criteriile de Evaluare a Scenariilor Strategice.....	28
5.2. Analiza Comparativă și Procesul Decizional	30
5.3. Justificarea Scenariului Strategic Recomandat	30
6. VIZIUNEA DE DEZVOLTARE PE TERMEN LUNG A LOCALITĂȚII.....	32
6.1. Declarația de Viziune: Luciu 2045 – O Comunitate Armonioasă între Tradiție și Viitor	32
6.2. Principiile Directoare ale Dezvoltării	33



7. DIRECȚII STRATEGICE ȘI AXE PRIORITARE DE INTERVENȚIE.....	35
7.1. Axa 1: Dezvoltare Economică Durabilă și Diversificată	35
7.2. Axa 2: Coeziune Socială și Calitatea Vieții	36
7.3. Axa 3: Mobilitate Durabilă și Infrastructură Tehnică Modernă.....	37
7.4. Axa 4: Protecția Mediului, a Peisajului și a Patrimoniului	38
7.5. Axa 5: Guvernanță Performantă și Capacitate Administrativă.....	39
8. POLITICI SPAȚIALE ȘI PROIECTE STRUCTURANTE.....	41
8.1. Politica Funciară: Gestionarea Intravilanului și a Resurselor de Teren.....	41
8.2. Politica de Mobilitate: Ierarhizare și Dezvoltare Durabilă.....	42
8.3. Proiecte Structurante pentru Dezvoltarea Comunei	43
8.4. Regenerare Urbană și Reconversie Funcțională.....	44
9. PRINCIPII DE DEZVOLTARE DURABILĂ ȘI REZILIENȚĂ (DNSH)	46
9.1. Analiza "Do No Significant Harm" (DNSH).....	46
9.2. Adaptarea la Schimbările Climatice și Reziliență Teritorială.....	47
9.3. Promovarea Economiei Circulare în Utilizarea Resurselor.....	48
9.4. Protejarea și Consolidarea Biodiversității și a Ecosistemelor	49
10. INDICATORI DE MONITORIZARE A STRATEGIEI	51
10.1. Indicatori de Performanță	51
10.2. Cadrul de Monitorizare	53
11. ETAPIZAREA IMPLEMENTĂRII ȘI PROGRAMUL DE INVESTIȚII PUBLICE	55
11.1. Etapizarea Strategică a Implementării.....	55
11.2. Programul de Investiții Publice	58
11.3. Surse de Finanțare Potențiale	59
12. PLANUL DE ACȚIUNE ȘI CONCLUZII FINALE.....	61
12.1. Planul de Acțiune: Operaționalizarea Strategiei.....	61
12.2. Concluzii Finale și Recomandări pentru Implementare.....	65



13. SINTEZA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) - TRANSPUNEREA STRATEGIEI ÎN NORME	68
13.1. Rolul, Caracterul Juridic și Domeniul de Aplicare al RLU	68
13.2. Principii Generale de Reglementare	69
13.3. Zonificarea Funcțională și Unitățile Teritoriale de Referință (UTR)	70
13.4. Prescripții Generale și Specifice pe Unități Teritoriale de Referință	70
13.5. Dispoziții Tranzitorii și Finale	71

1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI CADRU METODOLOGIC

Acest capitol inaugural al documentației „Actualizare Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al Comunei Luciu” (Contract nr. 772/07.03.2025 / VPE 094898/07.03.2025) definește fundamentele conceptuale și procedurale ale procesului de planificare. Rolul său este de a stabili un cadru de lucru transparent și riguros, menit să alinieze strategia la cerințele legale și la nevoile reale ale comunității, asigurând că documentul final va constitui un pilon solid pentru dezvoltarea coerentă a localității. Se urmărește tranziția de la o dezvoltare reactivă, bazată pe oportunități punctuale, la o abordare pro-activă, care anticipează nevoile viitoare și modelează activ teritoriul pentru a crește calitatea vieții, în deplină conformitate cu Legea nr. 350/2001 și cu ghidul metodologic GP038/99.

Elaborarea strategiei urmează un proces iterativ și integrat, care transformă datele brute în decizii strategice prin etape clare, verificabile: diagnoză multi-criterială, formulare de scenarii, consultare publică și, în final, detalierea unui plan de acțiune. Acest proces se bazează pe un set de instrumente analitice, de la analize GIS pentru componenta spațială, la ateliere de lucru participative pentru componenta socială, conform metodologiei de sinteză a anchetei socio-urbanistice. O atenție deosebită este acordată corelării permanente cu tema de proiectare a PUG, pentru a garanta că strategia răspunde direct problemelor identificate și respectă mandatul contractual. Limitele abordării sunt legate de disponibilitatea datelor statistice detaliate la nivel local și de gradul de implicare al comunității, aspecte care vor fi gestionate prin mecanisme de validare transparentă și comunicare activă, documentate pe parcursul procesului.

1.1. Scopul și Obiectivele Strategiei

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea teritorială a comunei Luciu, județul Buzău, necesită un cadru director coerent pentru orizontul de timp 2025-2045, având în vedere dinamica regională și presiunile de dezvoltare punctuale. Scopul fundamental al „Strategiei de Dezvoltare Spațială” este de a oferi acest cadru, funcționând ca piesă esențială în actualizarea Planului Urbanistic General, conform cerințelor legale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul principal pe care strategia îl adresează este cel al unei dezvoltări reactive, necoordonate, bazată pe oportunități imobiliare izolate, care conduce la utilizarea ineficientă a teritoriului și la degradarea pe termen lung a calității vieții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Lipsa unei viziuni strategice are ca efect o dezvoltare haotică, costisitoare pentru administrația locală (prin extinderea inefficientă a rețelelor edilitare) și lipsită de predictibilitate pentru cetățeni și investitori. Implicația pentru PUG este, așadar, definirea unei viziuni spațiale clare, fundamentată pe analize factuale și pe aspirațiile comunității, care să ghideze deciziile viitoare către un model de dezvoltare armonios, durabil și echitabil.

Pe baza acestui scop, strategia stabilește patru obiective specifice care acoperă dimensiunile principale ale dezvoltării teritoriale, fiecare fiind un răspuns direct la o provocare identificată. Aceste obiective vor fi detaliate prin ținte măsurabile pentru a permite monitorizarea progresului.

1. **Definirea unui model de dezvoltare spațială coerentă:** Acest obiectiv vizează gestionarea eficientă a extinderii intravilanului și protejarea resurselor naturale și agricole. Răspunde problemei extinderii necontrolate a zonelor construite, identificată ca o disfuncționalitate majoră.
2. **Îmbunătățirea calității vieții:** Acest obiectiv se concentrează pe modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a serviciilor publice (educație, sănătate), precum și pe crearea de noi spații publice de calitate, răspunzând direct nevoilor exprimate de comunitate privind confortul și siguranța.
3. **Stimularea dezvoltării economice locale:** Vizează identificarea de noi oportunități, susținerea antreprenoriatului și creșterea atractivității pentru investiții. Reprezintă un răspuns la deficitul de locuri de muncă în sectoare non-agricole și la vulnerabilitatea unei economii mono-specializate.
4. **Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural și cultural:** Acest obiectiv recunoaște situl Natura 2000 „Valea Călmățuiului” (ROSCI0172, ROSPA0065) și siturile arheologice (RAN 47319.01, BZ-I-s-B-02209; RAN 47319.02, BZ-I-s-B-02210) ca elemente definitorii ale identității locale și ca potențiali vectori de dezvoltare.

Formularea obiectivelor se fundamentează pe o abordare integrată, recunoscând interdependențele dintre domenii. Astfel, dezvoltarea economică (obiectivul 3) este condiționată de respectarea principiilor de protecție a mediului (obiectivul 4), o cerință explicită a Agendei Teritoriale 2030 pentru o "Europă Verde". Similar, extinderea zonelor rezidențiale (obiectivul 1) nu poate fi realizată în mod sustenabil fără dezvoltarea corelată a infrastructurii tehnico-edilitare (obiectivul 2). Această viziune sistemică asigură că strategia nu propune soluții izolate, ci un set de acțiuni sinergice, menite să evite conflictele teritoriale și să maximizeze impactul pozitiv al

investițiilor. Fiecare obiectiv reprezintă un răspuns direct la o provocare identificată, garantând relevanța și realismul demersului strategic.

1.2. Cadrul Legal și Strategic de Referință

CONSTATARE FACTUALĂ: Elaborarea Strategiei de Dezvoltare Spațială este un demers care trebuie să se ancoreze riguros în cadrul normativ național și să se alinieze la documentele de planificare de rang superior, pentru a asigura coerența și legalitatea propunerilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Complexitatea și multitudinea documentelor cu incidență teritorială (legi, planuri naționale, regionale, județene) pot duce, prin necunoaștere sau ignorare, la elaborarea unei strategii inaplicabile sau nelegale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul blocării documentației în etapa de avizare sau generarea de reglementări urbanistice vulnerabile juridic. Implicația pentru PUG este obligația de a realiza o analiză exhaustivă a cadrului legislativ și strategic, extrăgând condiționalitățile relevante pentru teritoriul comunei Luciu și asigurând o coerență verticală perfectă a propunerilor.

Pilonul central al cadrului legal este Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care definește rolul, conținutul și procedura de avizare a documentațiilor de urbanism. Corelarea multi-scalară este fundamentală pentru a evita elaborarea unei strategii izolate. Propunerile locale trebuie să fie compatibile cu documentele de planificare de rang superior.

1. **La nivel național:** Referința principală este **Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN)**, care stabilește direcțiile majore pentru rețelele de transport și zonele protejate.
2. **La nivel regional:** **Planul de Dezvoltare Regională Sud-Est** conturează axele prioritare de finanțare, oferind indicii despre oportunitățile de atragere a fondurilor europene, în linie cu Agenda Teritorială 2030.
3. **La nivel județean:** Cea mai directă corelare se realizează cu **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău**, document care definește rolul comunei Luciu în rețeaua de localități și impune reglementări specifice, precum cele legate de situl Natura 2000 „Valea Călmățuiului”. Asigurarea acestei coerențe verticale este o precondiție pentru eficacitatea și implementabilitatea strategiei



Tabelul 1 – Documente legislative și strategice de referință pentru elaborarea Strategiei de Dezvoltare Spațială și a PUG Luciu

Tip Document	Denumire Document / Act Normativ	Relevanță pentru PUG Luciu
Legislație Primară	Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul	Definește cadrul procedural și de conținut al PUG. Este actul fundamental.
	Legea Apelor nr. 107/1996	Stabilește regimul de protecție pentru cursurile de apă, inclusiv râul Călmățui.
	OUG nr. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere	Deși nu se aplică direct, principiile sale de management integrat sunt relevante.
Ghiduri Metodologice	Ordinul MLPAT nr. 13N/1999 (GP038/99)	Stabilește metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUG.
Documente Strategice UE	Agenda Teritorială 2030	Oferă cadrul european pentru o dezvoltare justă și verde, ghidând prioritățile.
Planuri de Nivel Superior	Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN)	Stabilește constrângeri și oportunități legate de infrastructura majoră și zonele protejate.
	Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău	Definește rolul comunei Luciu în rețeaua județeană și impune reglementări specifice.
Publicații de Referință	Jan Gehl, "Viața între clădiri"	Oferă principii de bună practică pentru amenajarea spațiilor publice.

Tip Document	Denumire Document / Act Normativ	Relevanță pentru PUG Luciu
	UN-Habitat, "Urban Planning for City Leaders"	Subliniază importanța planificării proactive pentru dezvoltarea economică și socială.

1.3. Metodologia de Elaborare a Strategiei

CONSTATARE FACTUALĂ: O strategie de dezvoltare robustă necesită un parcurs metodologic transparent și structurat în etape logice, care să asigure o trecere coerentă de la analiză la propunere, conform ghidului GPO38/99.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul unei abordări superficiale sau fragmentate, care poate duce la o strategie nefundamentată pe realitățile din teren și neasumată de comunitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința unei metodologii deficitare este un document final lipsit de viziune, legitimitate și aplicabilitate. Implicația pentru PUG este necesitatea de a adopta și de a urma cu rigoare un proces în trei etape majore: diagnoză, viziune și operaționalizare.

Etapa 1: Diagnoza completă a teritoriului. Această fază implică colectarea de date relevante din surse oficiale și locale, analiza situației existente pe toate componentele (demografic, economic, social, mediu, infrastructură) și sinteza studiilor de fundamentare elaborate. Această fază analitică nu este un scop în sine, ci un mijloc de a înțelege în profunzime problemele, potențialul și dinamica teritoriului. Diagnoza se finalizează cu o analiză SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări), care structurează concluziile într-un format strategic. O diagnoză corectă este condiția absolută pentru o strategie pertinentă.

Etapa 2: Formularea viziunii și a scenariilor de dezvoltare. Pe baza concluziilor diagnozei, se conturează 2-3 scenarii alternative, care explorează viitoruri posibile. Aceste scenarii sunt supuse unei analize comparative multicriteriale și prezentate în dezbateri publice. Scenariul selectat, care reprezintă cel mai bun compromis între fezabilitate tehnică și dezirabilitate socială, stă la baza formulării viziunii de dezvoltare pe termen lung – o declarație clară și mobilizatoare a ceea ce își propune comuna să devină. Această etapă asigură caracterul prospectiv și asumat al strategiei.



Etapa 3: Operaționalizarea strategiei. Această fază finală traduce viziunea într-un plan de acțiune concret și implică următoarele activități:

1. Definirea direcțiilor strategice și a axelor prioritare de intervenție.
2. Identificarea politicilor spațiale și a proiectelor structurante.
3. Stabilirea unui program de investiții multianual, cu etapizare, costuri estimate și surse de finanțare.
4. Definirea unui set de indicatori de monitorizare pentru a măsura progresul.

Rezultatul este un document acționabil, care oferă administrației instrumentele necesare pentru a atinge viitorul dorit. Întregul proces, conform cerințelor contractuale, este conceput pentru a fi transparent și participativ, asigurând o bază solidă de legitimitate și sprijin pentru implementare.

2. ANALIZA CONTEXTULUI REGIONAL ȘI JUDEȚEAN

Dezvoltarea comunei Luciu, județul Buzău, este direct influențată de factori externi ce acționează la scară județeană și regională, impunând o analiză a poziționării sale în sistemul teritorial extins. Acest capitol fundamentează strategia Planului Urbanistic General prin evaluarea relațiilor funcționale și de conectivitate, concentrându-se asupra modului în care Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău și Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) definesc oportunități și constrângeri pentru dezvoltarea locală. Asigurarea alinierii strategiei PUG la dinamica regională este o condiție esențială pentru a evita evoluția izolată și pentru a maximiza sinergiile.

Metodologia aplicată se fundamentează pe o analiză critică a documentelor strategice și pe o evaluare a poziției geografice și funcționale a comunei în rețeaua de localități. Sunt investigate cu prioritate axele de transport care deservește teritoriul, rolul funcțional al comunei definit la nivel județean și sinergiile sau conflictele potențiale cu proiectele de anvergură regională. Analiza calitativă urmărește cartografierea relațiilor de dependență și intercondiționare, utilizând ca surse documentare PATJ Buzău și Strategia de Dezvoltare a Regiunii Sud-Est. Orice proiecție formulată în cadrul acestui studiu este condiționată de acuratețea și gradul de actualitate al acestor surse externe, care constituie cadrul normativ și strategic director.

2.1. Conectivitate și Accesibilitate

Accesibilitatea limitată a comunei Luciu la rețelele de transport majore condiționează direct potențialul de dezvoltare economică și socială. Teritoriul este deservit exclusiv de o rețea de drumuri județene: DJ203I asigură legătura pe axa nord-sud, conectând comuna cu Cilibia la nord și Pogoanele la sud, în timp ce DJ214A facilitează accesul spre est, către Largu și Rușetu. Problema principală este starea tehnică a acestei infrastructuri rutiere și capacitatea redusă de a prelua un trafic în creștere, dublată de absența unor conexiuni directe la drumuri naționale, europene sau la rețeaua feroviară. Consecința directă este un nivel de accesibilitate scăzut față de polii urbani importanți, precum municipiul Buzău, cu implicații negative asupra mobilității forței de muncă și a atractivității pentru investiții. Implicația pentru PUG este că orice propunere de dezvoltare a zonelor de locuințe sau a unor noi capacități economice trebuie corelată realist cu capacitatea rețelei rutiere existente și cu proiectele de modernizare asumate la nivel județean.

Analiza timpilor de parcurs și a calității infrastructurii rutiere relevă o vulnerabilitate structurală. O infrastructură județeană modernizată ar reduce timpii de deplasare, ar facilita transportul de

mărfuri și ar crește competitivitatea agenților economici locali. Menținerea stării actuale perpetuează riscul de marginalizare economică și limitează opțiunile de dezvoltare. Propunerile PUG privind noile zonificări funcționale trebuie să fie fundamentate pe o analiză de trafic care să evalueze impactul asupra rețelei existente. Dependența de infrastructura județeană subliniază necesitatea unei abordări strategice coordonate între administrația locală și cea județeană, pentru a alinia prioritățile de investiții.

Dincolo de infrastructura rutieră, potențialul de conectivitate al comunei rămâne subvalorificat. Lipsa unei legături la rețeaua de căi ferate elimină o opțiune de transport sustenabil pentru mărfuri, esențială pentru un teritoriu cu profil agricol. În contrast, proximitatea față de culoarul natural al râului Călmățui, care traversează teritoriul în KILO_CAROURILE [X04, Y05] până la [X10, Y05], oferă oportunități neexploatate pentru dezvoltarea turismului de nișă și a coridoarelor ecologice. Accesibilitatea la aceste zone este însă limitată de lipsa unei infrastructuri adecvate. Prin urmare, politica de mobilitate din PUG trebuie să adopte o viziune completă, care să considere un set divers de conexiuni, de la cele rutiere la cele ecologice și digitale, evaluând atât starea prezentă, cât și potențialul de dezvoltare viitoare.

2.2. Corelarea cu PATJ și Strategii Regionale

Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău stabilește un cadru de reglementare obligatoriu, care condiționează planificarea la nivel local. Comuna Luciu este încadrată în unitatea teritorială de referință specifică zonei de câmpie, cu un profil agricol dominant, PATJ definind axele de dezvoltare prioritare, rețeaua de transport, zonele cu valoare naturală (precum situl Natura 2000 „Valea Călmățuiului”) și zonele de risc. Problema constă în necesitatea de a identifica sinergiile și de a evita conflictele dintre obiectivele locale de dezvoltare și constrângerile impuse de la nivel superior. Ignorarea prevederilor PATJ ar avea drept consecință elaborarea unui PUG nerealist și neavizabil, vulnerabil din punct de vedere juridic. Implicația pentru PUG este obligația de a extrage, interpreta și transpune toate reglementările din PATJ cu incidență directă asupra teritoriului comunei Luciu în reguli de urbanism specifice și opozabile.

Procesul de corelare este dual, implicând atât respectarea constrângerilor, cât și valorificarea oportunităților. Pe de o parte, PATJ poate impune restricții stricte, cum ar fi regimul de construire în zona de protecție a sitului Natura 2000 sau politicile de protejare a terenurilor agricole fertile, care trebuie transpuse ca atare în zonificarea PUG. Pe de altă parte, documentul județean poate susține dezvoltarea locală prin proiecte de anvergură, precum modernizarea infrastructurii rutiere

sau programe de management al apelor, pe care strategia locală trebuie să le anticipateze și să le integreze. Astfel, orice propunere de extindere a intravilanului trebuie să fie compatibilă cu politicile județene, transformând corelarea dintr-o simplă bifă procedurală într-un exercițiu de aliniere strategică.

La nivel regional, Strategia de Dezvoltare a Regiunii Sud-Est definește direcțiile majore de finanțare europeană și proiectele prioritare pentru creșterea competitivității și coeziunii teritoriale, în spiritul Agendei Teritoriale 2030. Deși impactul acestor documente este mai puțin direct, alinierea strategiei locale la obiectivele regionale deschide oportunități semnificative de finanțare. Propunerile din PUG care vizează dezvoltarea turismului rural, promovarea agriculturii ecologice sau adaptarea la schimbările climatice pot deveni eligibile pentru finanțare dacă sunt aliniate la axele prioritare regionale. Asigurarea acestei coerențe necesită o matrice de corelare explicită:

Tabelul 2 – Matrice de corelare strategică între obiectivele PUG Luciu, PATJ Buzău și Strategia de Dezvoltare Regională Sud-Est

Obiectiv Local (PUG)	Corelare cu PATJ Buzău	Corelare cu Strategia Regională Sud-Est
1. Stimularea dezvoltării economice prin agroturism	Valorificarea zonelor cu potențial turistic definite în PATJ Buzău, în special în jurul sitului Natura 2000.	Alinierea la prioritatea regională de creștere a atractivității turistice a zonelor rurale și de diversificare economică.
2. Modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare	Integrarea în proiectele județene de modernizare a drumurilor DJ203I și DJ214A, prevăzute în programul de investiții al CJ Buzău.	Alinierea la axa de finanțare pentru infrastructură de bază și conectivitate, conform obiectivelor de coeziune teritorială.
3. Protecția sitului Natura 2000 „Valea Călmățuiului”	Preluarea integrală a regimului de protecție, a zonării și a condiționalităților stabilite la nivel județean.	Alinierea la obiectivul european de conservare a biodiversității și la principiile Pactului Verde European.

2.3. Rolul în Rețeaua de Localități

În ierarhia rețelei de localități, definită de Legea nr. 351/2001 și detaliată în PATJ Buzău, comuna Luciu este clasificată ca localitate rurală de rang inferior (IV sau V), având un rol predominant agricol și o dependență funcțională de polii urbani din proximitate. Centrele urbane Pogoanele și, în special, municipiul Buzău, oferă servicii de nivel superior (sănătate, educație specializată, administrație) și constituie principalele piețe pentru forța de muncă locală. Problema derivată din această poziționare este riscul de a rămâne o localitate cu funcțiuni limitate, de tip rezidențial-agricol, vulnerabilă la declinul demografic și la pierderea vitalității economice. Consecința este o dezvoltare pasivă, în care comuna doar reacționează la influențele externe, fără a avea o traiectorie proprie. Implicația pentru PUG este necesitatea fundamentală de a defini și de a asuma un rol activ pentru Luciu, unul complementar cu cel al localităților învecinate.

O strategie de dezvoltare eficientă trebuie să caute modalități de a consolida poziția comunei la nivel micro-regional. Aceasta nu se poate realiza prin competiție directă cu polii urbani, ci prin specializare inteligentă, valorificând resursele unice ale teritoriului. Potențialul sitului Natura 2000 „Valea Călmățuiului” și calitatea terenurilor agricole oferă o oportunitate clară pentru specializarea în domenii precum agricultura ecologică și agroturismul. Asumarea acestui rol ar genera o diversificare a bazei economice, ar crea locuri de muncă la nivel local și ar crește atractivitatea comunei, reducând dependența exclusivă de funcția rezidențială.

Evoluția de la un simplu nod în rețea la un punct de interes cu o identitate proprie depinde de capacitatea de a valorifica oportunitățile de cooperare inter-comunală și de integrare în lanțuri valorice mai largi. Propunerile din PUG trebuie să reflecte această viziune strategică, prin următoarele acțiuni concrete:

1. **Definirea de zone dedicate:** Prin reglementările urbanistice, se pot alocă perimetre pentru funcțiuni care să deservească și localitățile învecinate, cum ar fi centre de colectare și procesare a produselor agricole sau facilități de agrement.
2. **Dezvoltarea unei oferte turistice integrate:** În parteneriat cu comunele învecinate care împart același patrimoniu natural (Valea Călmățuiului), se poate crește vizibilitatea și atractivitatea întregii micro-regiuni.
3. **Crearea de facilități atractive:** PUG-ul poate susține proiecte care să atragă vizitatori din polii urbani apropiați, precum zone de agrement, trasee tematice sau evenimente culturale.



Prin aceste demersuri, comuna Luciu poate depăși statutul de simplă localitate rurală și poate deveni un actor activ, cu un rol bine definit în echilibrul teritorial și cu o traiectorie de dezvoltare sustenabilă și asumată.

3. DIAGNOZA MULTI-CRITERIALĂ INTEGRATĂ A TERITORIULUI

Acest capitol fundamentează direcțiile strategice ale Planului Urbanistic General prin sinteza analitică a tuturor componentelor teritoriale ale comunei Luciu. Rolul său este de a agrega concluziile studiilor de fundamentare sectoriale – de la cele de mediu și sociale, la cele economice și de infrastructură – într-o imagine unitară și acționabilă. Fără a relua în detaliu fiecare studiu, capitolul extrage esența diagnostică, identifică interdependențele, conflictele și ierarhizează problemele critice. Acest demers este esențial pentru a depăși o viziune fragmentată și pentru a asigura că propunerile PUG răspund în mod integrat realității complexe din teren.

Metodologia utilizată combină sinteza documentară cu analiza multi-criterială, culminând cu o analiză SWOT riguroasă, unde fiecare componentă este fundamentată pe date concrete, extrase și corelate din surse oficiale (statistice, administrative) și analize de specialitate. Procesul urmărește nu doar o listare a problemelor și a atuurilor, ci și înțelegerea cauzalităților și a impactului lor spațial. Diagnoza are un caracter prospectiv, evaluând modul în care tendințele actuale pot modela viitorul comunei și identificând pârgurile prin care dezvoltarea poate fi ghidată într-o direcție pozitivă.

3.1. Sinteza Concluziilor Studiilor de Fundamentare

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza datelor oficiale pentru anul 2025 indică o populație de aproximativ 4.700 de locuitori în comuna Luciu, cu o structură demografică marcată de un proces de îmbătrânire accentuată, indicele de îmbătrânire demografică fiind de 183,6, semnificativ peste media națională. Evoluția populației în deceniul 2015-2025 arată o tendință de scădere lentă, dar constantă, alimentată atât de un spor natural negativ, cât și de un sold migratoriu defavorabil.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema principală este declinul populației active, în special a segmentului 20-55 de ani, și migrația tinerilor absolvenți către centrele urbane (Buzău, București), fenomen cauzat de lipsa oportunităților economice diversificate în afara sectorului agricol.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința pe termen lung este o presiune crescută asupra sistemului de servicii sociale și o reducere a bazei de impozitare, subminând capacitatea de dezvoltare a comunei. Implicația pentru PUG este o decizie strategică fundamentală: crearea de politici active pentru atragerea și menținerea rezidenților, în special a familiilor tinere, prin

definirea de zone pentru dezvoltare economică și prin reglementări care să crească calitatea locuirii.

Din punct de vedere economic, comuna Luciu prezintă un profil predominant agrar, cu peste 85% din suprafața administrativă (9.067 ha) ocupată de terenuri agricole. Principala disfuncționalitate este lipsa diversificării economice, cu un număr redus de locuri de muncă în sectoare non-agricole, ceea ce face economia locală vulnerabilă la fluctuațiile de preț și la riscurile climatice, precum seceta. Oportunitățile, însă, sunt legate de valorificarea superioară a potențialului agricol prin culturi cu valoare adăugată mare și dezvoltarea agroturismului, favorizat de prezența sitului Natura 2000. Implicația directă pentru PUG este necesitatea de a defini, prin zonificare, perimetre cu potențial pentru dezvoltarea de activități economice alternative (servicii, mică producție, turism) și de a asigura infrastructura necesară pentru susținerea acestora, în special în KILO_CAROURILE cu accesibilitate bună la rețeaua rutieră.

Analiza infrastructurii tehnico-edilitare indică un grad de acoperire deficitar, care acționează ca o frână în calea dezvoltării. Rețeaua de drumuri, compusă din DJ203I și DJ214A, asigură conexiunile principale, însă starea tehnică a acestora și a drumurilor comunale este o problemă critică. De asemenea, conform datelor operatorilor, rețelele de alimentare cu apă acoperă aproximativ 75% din populație, iar cele de canalizare doar 40%. Consecința este o limitare a calității vieții și o descurajare a investițiilor. PUG-ul trebuie să prioritizeze modernizarea și extinderea rețelelor de utilități ca o condiție esențială pentru orice altă dezvoltare, corelând strict orice extindere a intravilanului cu capacitatea de echipare edilitară a teritoriului.

Din perspectiva mediului și a patrimoniului, teritoriul deține valori semnificative, dar și vulnerabilități. Prezența sitului Natura 2000 „Valea Călmățuiului” (codurile de sit ROSCIO172 și ROSPA0065) reprezintă o oportunitate majoră pentru turism ecologic și conservarea biodiversității, dar impune și constrângeri stricte de utilizare a terenului. Totodată, au fost identificate zone cu risc la inundații de-a lungul râului Călmățui și situri arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN 47319.01, 47319.02, 47319.03, 47319.04) și în Lista Monumentelor Istorice (BZ-I-s-B-02209, BZ-I-s-B-02210) care necesită protecție. Conflictul principal este între presiunea de dezvoltare și necesitatea de a proteja aceste resurse. Implicația pentru PUG este obligativitatea de a transpune regimul de protecție în reglementări clare de zonificare, definind zone cu reglementări speciale (ZRS) și condiționând orice dezvoltare de respectarea normelor de mediu și patrimoniu, conform legislației în vigoare.

3.2. Analiza SWOT a Teritoriului

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza SWOT sintetizează diagnoza teritorială într-un format strategic, evidențiind factorii interni și externi care modelează viitorul comunei, fiecare punct fiind fundamentat pe date concrete.

PROBLEMĂ CLARĂ: Identificarea corectă a pârghiilor strategice și a vulnerabilităților critice, pentru a evita o planificare bazată pe percepții eronate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o ierarhizare a priorităților de intervenție. Implicația pentru PUG este că strategiile derivate (SO, WO, ST, WT) vor fundamenta direct politicile de dezvoltare, zonificările și proiectele prioritare.

Puncte Tari (Strengths): Atributele pozitive, interne, pe care comuna le poate controla și valorifica.

1. Resursa naturală de valoare europeană: Situl Natura 2000 "Valea Călmățuiului" (ROSCI0172, ROSPA0065), care acoperă o suprafață semnificativă din teritoriul comunei.
2. Fondul funciar agricol de bună calitate, care ocupă o pondere de peste 85% din teritoriu (9.067 ha), constituind baza economiei locale.
3. Existența unui patrimoniu cultural și arheologic atestat, incluzând siturile RAN (ex. 47319.01) și LMI (ex. BZ-I-s-B-02209, BZ-I-s-B-02210).

Puncte Slabe (Weaknesses): Aspectele negative, interne, care trebuie adresate și corectate.

1. Infrastructura tehnico-edilitară precară, cu acoperire parțială: 40% pentru canalizare și 30% drumuri modernizate.
2. Structură economică mono-specializată pe agricultură, cu un număr redus de locuri de muncă în sectoare non-agricole (sub 15% din total).
3. Indice de îmbătrânire demografică de 183,6, peste media națională, și migrația tinerilor.
4. Capacitate administrativă limitată în managementul proiectelor complexe, reflectată într-o rată de absorbție a fondurilor externe de doar 15% în perioada 2020-2025.

Oportunități (Opportunities): Factorii externi, pozitivi, pe care comuna îi poate valorifica.

1. Accesul la fonduri europene și naționale pentru dezvoltare rurală, infrastructură și mediu (PNRR, PNS, PDD).
2. Creșterea cererii pentru turism ecologic și agroturism la nivel național, o piață complementară potențialului local.

3. Proximitatea față de polii urbani Buzău și Pogoanele, care funcționează ca piețe de desfacere și surse de vizitatori.

Amenințări (Threats): Factorii externi, negativi, la care comuna trebuie să se adapteze.

1. Riscul de marginalizare economică și demografică în contextul competiției regionale.
2. Schimbările climatice, cu riscuri crescute de inundații (în lunca râului Călmățui) și secetă, afectând direct agricultura.
3. Instabilitatea legislativă și complexitatea procedurală în accesarea fondurilor nerambursabile, conform experienței anterioare a administrației.

Corelarea elementelor SWOT relevă direcțiile strategice. Strategia SO (Strengths-Opportunities) indică utilizarea resurselor naturale (sit Natura 2000) și a patrimoniului pentru a accesa fonduri și a dezvolta turismul. Strategia WO (Weaknesses-Opportunities) sugerează utilizarea finanțărilor disponibile pentru a rezolva problema critică a infrastructurii. Pe de altă parte, strategiile de tip ST (Strengths-Threats) și WT (Weaknesses-Threats) impun măsuri de precauție: diversificarea economică pentru a contracara riscurile de piață și implementarea de măsuri de adaptare la schimbările climatice.

3.3. Principalele Disfuncționalități și Conflicte Teritoriale

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei Luciu se manifestă trei disfuncționalități majore, ierarhizate ca având impact critic, major și secundar, care necesită intervenții prioritare prin PUG.

PROBLEMĂ CLARĂ: Suprapunerea și interacțiunea acestor disfuncționalități generează blocaje în dezvoltare și o calitate scăzută a vieții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o dezvoltare inefficientă și conflictuală. Implicația pentru PUG este de a introduce reglementări specifice și de a prioritiza proiecte care să rezolve aceste conflicte spațiale.

Prima disfuncționalitate, de rang **critic**, este **dezvoltarea rezidențială necorelată cu extinderea infrastructurii**. Problema constă în apariția de locuințe noi în zone fără acces la rețele de apă, canalizare sau drumuri modernizate. Această disfuncționalitate este vizibilă în zonele de extindere recentă ale satului Luciu, în KILO_CAROURILE [Xo7, Yo6] și [Xo8, Yo7]. Consecința este o presiune constantă pe bugetul local pentru extinderi costisitoare ale rețelilor și o calitate scăzută a locuirii.

A doua disfuncționalitate, **majoră**, este **conflictul dintre utilizarea agricolă intensivă și protecția mediului**. Problema se manifestă prin utilizarea pesticidelor în proximitatea sitului Natura 2000 "Valea Călmățuiului", generând riscuri de poluare. Conflictul este prezent în HECTA_CAROURILE adiacente albiei râului, pe o adâncime de 200-300 de metri. Consecința este o presiune asupra biodiversității. PUG-ul trebuie să intervină prin reglementări care să impună zone tampon de minimum 50 de metri și să încurajeze practicile agricole ecologice.

A treia disfuncționalitate, **secundară** ca urgență, dar importantă strategic, este **accesul și utilizarea limitată a patrimoniului arheologic**. Siturile precum așezarea "Movila Lungă" (BZ-I-s-B-02210) din KILO_CAROUL [X14, Y12] (sat Caragele), sunt neprotejate fizic și neintegrate într-un circuit de vizitare. Problema este că o resursă valoroasă rămâne nevalorificată. Consecința este o pierdere de potențial turistic. PUG-ul trebuie să instituie un regim de protecție clar (ZRS) și să propună măsuri de punere în valoare.

3.4. Potențialul de Dezvoltare și Oportunități Strategice

CONSTATARE FACTUALĂ: Dincolo de probleme, teritoriul comunei Luciu deține un potențial de dezvoltare real și diversificat, nevalorificat în prezent, structurat pe trei direcții strategice principale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui cadru de reglementare și a unor proiecte-pilot care să activeze acest potențial.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este stagnarea. Implicația pentru PUG este de a crea cadrul normativ și de a defini proiectele structurante care pot transforma aceste oportunități în realitate.

Prima direcție strategică este **potențialul turistic legat de situl Natura 2000 "Valea Călmățuiului"**. Problema actuală este lipsa totală a infrastructurii de primire. Acesta poate fi materializat prin dezvoltarea de trasee de drumeție și observare a păsărilor, puncte de informare și unități de agroturism. Consecința ar fi atragerea unui segment de turiști, generând venituri alternative. Implicația pentru PUG este necesitatea de a defini un cadru reglementat pentru dezvoltări în KILO_CAROURILE adiacente luncii, precum [X07, Y05] și [X08, Y05], cu respectarea strictă a regimului de protecție.

A doua direcție de potențial este **dezvoltarea unei agriculturi cu valoare adăugată**. Problema este modelul actual bazat pe culturi de masă. Comuna se poate specializa în culturi



ecologice sau produse tradiționale. Consecința ar fi obținerea unor prețuri mai bune. Implicația pentru PUG este de a prevedea zone dedicate pentru mici unități de procesare sau centre logistice, localizate strategic în proximitatea DJ203I pentru acces facil, de exemplu în KILO_CAROUL [Xo7, Yo7].

Al treilea element de potențial este legat de **poziția geografică și calitatea mediului de locuire**. Deși comuna se confruntă cu declin demografic, ea poate deveni atractivă pentru rezidenți din mediul urban. Problema care blochează acest potențial este deficitul de infrastructură. Consecința este că, odată rezolvată această problemă, comuna poate atrage noi locuitori. Implicația pentru PUG este că investițiile în infrastructură, planificate prin programul de investiții, nu sunt doar o soluție la o problemă, ci și condiția necesară pentru activarea potențialului rezidențial al comunei.

4. SCENARIUL DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ

Acest capitol fundamentează alegerea strategică a comunei Luciu prin explorarea a două viitoruri posibile, transpuse în viziuni spațiale coerente. Demersul utilizează gândirea prospectivă pentru a analiza implicațiile pe termen lung ale deciziilor prezente, oferind un instrument de decizie informat pentru administrație și comunitate. Se formulează și se compară un scenariu tendențial, bazat pe continuarea inerției, cu un scenariu strategic, fundamentat pe o intervenție pro-activă, pentru a asigura o alegere ghidată de o viziune clară asupra dezvoltării durabile a comunei.

Metodologia de construcție a scenariilor combină proiecția tendințelor cu modelarea spațială, ancorată în date factuale. Scenariul tendențial este rezultatul extrapolării tendințelor demografice, economice și de urbanizare din ultimul deceniu (2015-2025). În contrast, scenariul strategic este o construcție normativă, aliniată la principiile dezvoltării durabile și compacte, conform Legii nr. 350/2001 și Agendei Teritoriale 2030. Fiecare scenariu este evaluat prin prisma impactului asupra fronturilor de urbanizare, presiunii asupra infrastructurii, consumului de teren agricol și calității mediului, finalizând cu o analiză comparativă multicriterială care fundamentează decizia strategică.

4.1. Scenariul A: Tendențial – Continuarea Creșterii Extinse

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza evoluției recente a autorizațiilor de construire și a imaginilor satelitare indică un model de dezvoltare extensiv, caracterizat prin extinderea intravilanului de-a lungul principalelor căi de comunicație (DJ203I, DJ214A) și prin ocuparea progresivă a terenurilor agricole din proximitatea satelor Luciu și Caragele.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea spațială este reactivă, ghidată de cererea imobiliară punctuală și nu de o viziune de ansamblu, generând o presiune constantă pentru extinderea rețelelor de utilități pe distanțe mari, un proces costisitor și inefficient.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința pe termen lung este un peisaj urban fragmentat, o creștere a costurilor de întreținere pentru administrația locală și o pierdere ireversibilă de teren agricol fertil. Implicația pentru PUG ar fi o simplă omologare a presiunii imobiliare, cu reglementări laxă care perpetuează disfuncționalitățile.

Din punct de vedere demografic, scenariul tendențial proiectează continuarea declinului lent al populației și accentuarea procesului de îmbătrânire. Dezvoltarea unor noi zone de locuințe, în special în KILO_CAROURILE periferice precum [Xo9, Yo8] la marginea estică a satului Caragele

și [Xo6, Yo5] la sud-vest de satul Luciu, ar putea atrage un număr limitat de noi rezidenți. Însă, în absența unor investiții corelate în servicii, dotări și spații publice, noile zone rezidențiale nu devin comunități integrate, ci rămân simple "dormitoare". Această dinamică accentuează decalajul de calitate a vieții între zonele centrale, mai bine deservite, și cele periferice, reducând coeziunea socială.

Impactul economic al acestui scenariu este negativ pe termen lung. Deși activitatea de construcții poate genera un impuls economic punctual, scenariul nu abordează vulnerabilitatea fundamentală a economiei locale: dependența de agricultură. Continuarea dezvoltării extensive nu creează un cadru favorabil pentru diversificare. Lipsa unor zone clar definite pentru activități non-agricole și calitatea slabă a infrastructurii descurajează potențialii investitori în turism, servicii sau mică producție. Aceasta duce la menținerea unui număr redus de locuri de muncă și la perpetuarea migrației forței de muncă tinere și calificate către centrele urbane.

Din perspectiva infrastructurii și a mediului, scenariul tendențial este cel mai problematic. Extinderea continuă a intravilanului generează costuri exponențiale pentru extinderea rețelelor de apă, canalizare, gaze și electricitate, costuri ce depășesc capacitatea bugetului local, rezultând în zone noi care rămân pentru perioade lungi de timp fără utilități de bază. În paralel, presiunea asupra mediului crește: extinderea construcțiilor în KILO_CAROURILE din proximitatea Văii Călmățuiului, precum [Xo7, Yo5], ar duce la fragmentarea habitatelor și creșterea poluării difuze, afectând statutul de arie protejată. Acest model, bazat pe principiul "laissez-faire", conduce la o degradare progresivă atât a capitalului construit, cât și a celui natural.

4.2. Scenariul B: Strategic – Dezvoltare Compactă și Regenerare Urbană

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Luciu dispune de resurse de teren subutilizate în interiorul intravilanului existent, incluzând terenuri virane și foste platforme agricole dezafectate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Modelul tendențial ignoră aceste resurse, favorizând un consum ineficient și nesustenabil de teren agricol.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o dezvoltare care generează costuri publice mari și degradează mediul. Implicația pentru PUG este necesitatea creării unui set de reglementări care să descurajeze extinderea nejustificată și să stimuleze activ investițiile în interiorul intravilanului existent, conform principiului utilizării raționale a teritoriului.

Din punct de vedere spațial, acest scenariu limitează drastic extinderea perimetrului constructibil. Extinderile propuse ar fi minime, concentrate în HECTACAROURILE [Xo8, Yo7] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=300$ m) adiacente zonelor deja echipate edilitar. Accentul se mută pe identificarea și activarea terenurilor virane și a parcelelor subutilizate din KILOCAROURILE centrale [Xo7, Yo6] și [Xo7, Yo7], care pot prelua necesarul de dezvoltare. Politica de regenerare urbană devine un pilon, propunând zone de intervenție prioritară în centrele satelor Luciu și Caragele. Intervențiile ar viza modernizarea spațiilor publice, reabilitarea fondului construit și introducerea de funcțiuni noi, crescând vitalitatea. O descriere a viziunii conceptuale pentru regenerarea spațiului central din satul Luciu ar include crearea unei piețe pietonale, reabilitarea fațadelor și introducerea de funcțiuni mixte (comerț, servicii), transformând zona într-un punct de atracție comunitar.

Impactul economic al dezvoltării compacte este pozitiv. Prin concentrarea dezvoltării se reduc costurile de infrastructură, eliberând resurse pentru modernizarea rețelelor existente și îmbunătățirea serviciilor. Un centru vibrant stimulează comerțul local. Scenariul susține diversificarea economică prin reconversia fostelor platforme agricole dezafectate, precum cea din KILO_CAROUL [Xo6, Yo6], în zone pentru mică producție sau servicii, creând locuri de muncă. Prin protejarea terenurilor agricole, se consolidează și baza economică tradițională.

Beneficiile de mediu sunt substanțiale. Limitarea extinderii intravilanului protejează terenul agricol și reduce fragmentarea habitatelor din proximitatea Văii Călmățuiului. O localitate compactă reduce distanțele de parcurs, încurajând deplasarea pietonală. Promovarea reabilitării clădirilor reduce consumul de materiale și energie. Scenariul dezvoltării compacte reprezintă o abordare pro-activă, aliniată la principiile dezvoltării durabile, care transformă constrângerile actuale în oportunități pentru o dezvoltare inteligentă și rezilientă.

4.3. Analiză Comparativă și Impact Multicriterial

CONSTATARE FACTUALĂ: Alegerea unui scenariu de dezvoltare este o decizie strategică ce necesită o evaluare obiectivă a două viziuni fundamentale diferite: una bazată pe inerție (Tendențial) și cealaltă pe intervenție strategică (Compact).

PROBLEMĂ CLARĂ: Compararea acestor viziuni necesită o metodă structurată care să depășească impresiile subiective și să evidențieze avantajele și dezavantajele fiecărei opțiuni.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este utilizarea unei analize multicriteriale, care devine instrumentul central de fundamentare a deciziei. Implicația pentru

procesul de planificare este că decizia finală nu mai este o chestiune de preferință, ci rezultatul unui proces logic, bazat pe dovezi.

Analiza multicriterială evaluează fiecare scenariu în raport cu un set de criterii, grupate pe patru dimensiuni:

1. **Economic:** Măsoară diversificarea economică, atractivitatea pentru investiții și impactul asupra bugetului local.
2. **Social:** Evaluează calitatea locuirii, accesul la servicii și coeziunea socială.
3. **De Mediu:** Analizează impactul asupra terenurilor agricole, protecția biodiversității și eficiența energetică.
4. **Administrativ:** Estimează costurile de implementare și complexitatea gestionării.

Rezultatele analizei comparative, sintetizate într-o matrice de evaluare, arată superioritatea clară a Scenariului Dezvoltării Compacte pe termen mediu și lung. Scenariul Tendențial, deși pare simplu pe termen scurt, acumulează costuri publice enorme prin extinderea ineficientă a infrastructurii și generează externalități negative prin consumul de teren agricol și degradarea mediului. În contrast, Scenariul Compact, deși poate necesita investiții inițiale în regenerare urbană, produce beneficii substanțiale pe termen lung: costuri de infrastructură optimizate, un mediu de viață mai atractiv și o bază economică diversificată. Acesta reprezintă o investiție în eficiență și durabilitate, deși implementarea sa poate întâmpina rezistență din partea proprietarilor de terenuri din extravilan, o provocare ce necesită o comunicare transparentă și măsuri echitabile. Analiza multicriterială transformă planificarea dintr-un exercițiu tehnic într-unul strategic și democratic.

5. ALEGEREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI STRATEGIC RECOMANDAT

Acest capitol marchează etapa decizională a strategiei, făcând legătura între faza de diagnoză și viziunea Planului Urbanistic General. Procesul de selecție a scenariului de dezvoltare pentru comuna Luciu nu este unul arbitrar, ci se bazează pe o evaluare riguroasă, multicriterială, a alternativelor conturate în capitolul anterior, integrând rezultatele consultării publice și asigurând alinierea la obiectivele pe termen lung ale comunității. Capitolul de față se concentrează pe mecanismul de selecție, pe criteriile care au stat la baza acestuia și pe justificarea detaliată a opțiunii considerate optime, asigurând astfel o dezvoltare coerentă, durabilă și legitimată.

Metodologia de selecție a scenariului strategic combină o abordare tehnică, obiectivă, cu una participativă, care reflectă preferințele comunității. Instrumentul central al evaluării tehnice este analiza multicriterială, care permite compararea sistematică a scenariilor pe baza unui set de indicatori de performanță. Acești indicatori acoperă dimensiuni esențiale precum impactul economic, coeziunea socială, protecția mediului și fezabilitatea implementării. În paralel, rezultatele procesului de consultare publică, incluzând ateliere de lucru și chestionare, sunt integrate în procesul decizional pentru a conferi legitimitate alegerii finale. Gradul de subiectivitate inerent în ponderarea criteriilor este gestionat prin transparența metodei de calcul și prin justificarea clară a fiecărei etape a raționamentului.

5.1. Criteriile de Evaluare a Scenariilor Strategice

CONSTATARE FACTUALĂ: Selecția unui scenariu optim de dezvoltare necesită un set de criterii de evaluare clar definite, care permit o analiză obiectivă și comparativă a alternativelor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Traducerea obiectivelor generale ale PUG și a valorilor comunității în indicatori măsurabili este esențială pentru a evita o decizie bazată pe impresii subiective.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este crearea unui cadru de analiză transparent și structurat, fundamentat pe patru paliere esențiale: economic, social, de mediu și de implementare. Implicația pentru PUG este că fiecare criteriu devine un filtru prin care se verifică măsura în care un viitor propus corespunde nevoilor reale și potențialului comunei.

Palierul economic evaluează capacitatea fiecărui scenariu de a genera prosperitate și de a consolida baza economică locală. Criteriile relevante sunt următoarele:

1. **Diversificarea economică:** Măsurată prin ponderea estimată a locurilor de muncă din sectoare non-agricole (turism, servicii, mică producție).
2. **Atractivitatea pentru investiții:** Evaluată prin suprafața de teren propusă pentru dezvoltare economică, cu acces asigurat la infrastructură.
3. **Impactul asupra bugetului local:** Estimat prin potențialul de creștere a veniturilor proprii ca urmare a dezvoltărilor economice propuse.

Dimensiunea socială măsoară impactul scenariilor asupra calității vieții și echității. Criteriile fundamentale analizate includ:

- **Accesul la servicii publice:** Măsurat prin gradul de acoperire a teritoriului cu rețele de utilități și proximitatea față de dotări de educație și sănătate.
- **Calitatea locuirii:** Evaluată prin densitatea zonelor rezidențiale, accesul la spații verzi și calitatea spațiului public.
- **Echitatea socială:** Verifică dacă dezvoltările propuse reduc disparitățile dintre satele componente și asigură un acces echitabil la oportunități.

Protecția mediului este un pilon central, asigurând conformitatea cu principiile dezvoltării durabile. Criteriile esențiale utilizate sunt:

- **Protecția resurselor naturale:** Măsurând gradul de afectare a sitului Natura 2000 „Valea Călmățuiului” și a altor zone valoroase.
- **Eficiența utilizării terenului:** Penalizând scenariile care consumă nejustificat teren agricol din clasa I și a II-a de fertilitate.
- **Reziliența la schimbările climatice:** Analizând integrarea măsurilor de adaptare, precum gestionarea apelor pluviale și crearea de coridoare verzi.

Palierul de implementare evaluează fezabilitatea și realismul fiecărui scenariu. Criteriile principale sunt:

- **Coerența cu documentele de rang superior:** Verifică alinierea la prevederile PATJ Buzău și ale strategiilor regionale.
- **Complexitatea tehnică și administrativă:** Favorizează scenariile care pot fi implementate în etape logice și gestionabile.
- **Costul investițiilor publice necesare:** Compară necesarul de finanțare cu capacitatea bugetară estimată a comunei și cu oportunitățile de finanțare externă.

5.2. Analiza Comparativă și Procesul Decizional

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul decizional a urmat o traiectorie duală, combinând analiza tehnică obiectivă cu validarea prin consultare publică, conform Legii nr. 350/2001.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ierarhizarea celor două scenarii principale – Tendențial (A) și Strategic/Compact (B) – a fost necesară pentru a identifica opțiunea superioară, care să răspundă cel mai bine provocărilor identificate în diagnoză.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința a fost aplicarea unei metode de analiză multicriterială, urmată de integrarea preferințelor comunității pentru a legitima decizia. Implicația pentru PUG este că alegerea finală este rezultatul unei convergențe între rigoarea tehnică și consensul public.

Rezultatele analizei multicriteriale au indicat o superioritate clară a Scenariului Strategic (Compact). Acesta a obținut un punctaj general superior, cu performanțe remarcabile la capitolele eficiența utilizării terenului, protecția mediului și optimizarea costurilor de implementare pe termen lung. Scenariul Tendențial, deși părea mai simplu de implementat pe termen scurt prin continuarea inerției, a fost penalizat semnificativ de impactul negativ asupra terenurilor agricole, de costurile ridicate de extindere a infrastructurii și de contribuția redusă la coeziunea socială și la reziliența la schimbări climatice.

Paralel cu evaluarea tehnică, procesul de consultare publică, care a inclus două dezbateri publice în satele Luciu și Caragele, a confirmat această direcție. Conform sintezei consultării, peste 70% dintre respondenți au arătat o preferință clară pentru o dezvoltare echilibrată, care să prioritizeze modernizarea infrastructurii existente și protejarea cadrului natural, o opțiune aliniată conceptual cu Scenariul Strategic/Compact. Acest sprijin public larg a fost un factor decisiv în validarea alegerii tehnice. Etapa finală a constat în reconcilierea rezultatelor, unde convergența clară a analizei tehnice și a consultării publice a fundamentat decizia echipei de elaborare și a administrației locale de a recomanda Scenariul Dezvoltării Compacte și Regenerării Urbane.

5.3. Justificarea Scenariului Strategic Recomandat

CONSTATARE FACTUALĂ: Scenariul Dezvoltării Compacte și Regenerării Urbane reprezintă opțiunea strategică superioară pentru comuna Luciu, fiind fezabil tehnic, sustenabil ecologic, realist economic și legitim social.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest scenariu răspunde direct celor trei probleme critice identificate în diagnoză: dezvoltarea necorelată cu infrastructura, conflictul dintre agricultură și mediu, și lipsa diversificării economice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința adoptării este angajarea comunei pe o traiectorie de dezvoltare inteligentă și sustenabilă. Implicația pentru PUG este transpunerea acestui scenariu într-un set de reglementări clare, care prioritizează calitatea în detrimentul cantității și consolidează resursele existente înainte de a permite extinderi costisitoare.

În primul rând, scenariul recomandat răspunde direct problemei critice a dezvoltării rezidențiale necorelate cu infrastructura. Spre deosebire de scenariul tendențial, care permitea o dezvoltare haotică, acesta se concentrează pe densificarea zonelor deja construite și pe extinderi limitate, strict condiționate de asigurarea rețelelor de utilități. Această politică permite o utilizare mai eficientă a investițiilor publice, concentrând resursele pe modernizarea infrastructurii existente în KILO_CAROURILE centrale [Xo7, Yo6] și [Xo7, Yo7], în loc de a le disipa pe suprafețe extinse.

În al doilea rând, scenariul oferă cel mai bun compromis în gestionarea conflictului dintre dezvoltarea agricolă și protecția mediului. Prin limitarea strictă a extinderii intravilanului, se protejează o suprafață semnificativă de teren agricol fertil. Mai mult, propune explicit crearea de zone tampon și coridoare ecologice în jurul sitului Natura 2000 „Valea Călmățuiului”, în special în KILO_CAROURILE [Xo7, Yo5] și [Xo8, Yo5]. Această abordare permite valorificarea oportunității strategice legate de turismul ecologic, fără a compromite resursa fundamentală care îl generează.

Din punct de vedere economic, scenariul se dovedește a fi mai realist și mai rezilient. Nu se bazează pe atragerea ipotetică a unor investiții de mare anvergură, ci pe consolidarea economiei locale prin susținerea micilor producători, dezvoltarea serviciilor și valorificarea potențialului turistic. Această strategie de diversificare economică „de la firul ierbii” este mai puțin vulnerabilă la șocurile externe și mai bine adaptată la specificul local, răspunzând eficient la dependența de agricultură și la amenințarea marginalizării economice. În concluzie, Scenariul Dezvoltării Compacte este opțiunea strategică ce oferă cele mai mari șanse de succes și pregătește optim terenul pentru formularea unei viziuni de dezvoltare care poate uni comunitatea și ghida comuna Luciu către un viitor prosper.

6. VIZIUNEA DE DEZVOLTARE PE TERMEN LUNG A LOCALITĂȚII

Acest capitol definește cadrul strategic și normativ care ghidează dezvoltarea comunei Luciu pentru orizontul de timp 2045. Viziunea nu este un exercițiu de imaginație, ci un angajament fundamentat pe analiza diagnostică, pe scenariul de dezvoltare compactă asumat și pe consultarea publică, având rolul de a orienta toate politicile, proiectele și reglementările Planului Urbanistic General. Capitolul traduce datele analitice într-o narațiune mobilizatoare și o descompune într-un set de principii directoare cu aplicabilitate directă, asigurând că fiecare decizie viitoare contribuie la construirea unei comunități prospere, reziliente și conștiente de identitatea sa.

Metodologia de formulare a viziunii a implicat distilarea concluziilor analizei SWOT și a preferințelor exprimate de comunitate pentru a contura o direcție consensuală. A fost definită o identitate clară pentru Luciu, care îmbină moștenirea sa rurală și agricolă cu oportunitățile de modernizare. Viziunea este formulată ca o declarație de intenție sintetică, în timp ce principiile directoare funcționează ca reguli fundamentale care vor guverna procesul de luare a deciziilor în toate domeniile, de la infrastructură și economie, la protecția mediului și coeziune socială, conform cadrului legal în vigoare.

6.1. Declarația de Viziune: Luciu 2045 – O Comunitate Armonioasă între Tradiție și Viitor

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Luciu dispune de un capital natural valoros, centrat pe situl Natura 2000 „Valea Călmățuiului” (ROSCI0172, ROSPA0065), și de o identitate rurală autentică, dar se confruntă cu vulnerabilități structurale (dependență agricolă, declin demografic, infrastructură deficitară).

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul perpetuării unui model de dezvoltare reactiv, care ar duce la degradarea capitalului natural și la accentuarea declinului economic și social.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Viziunea de dezvoltare trebuie să ofere o alternativă pro-activă, un model de echilibru între conservare și modernizare. Implicația pentru PUG este crearea unui cadru de reglementare care să materializeze această viziune, susținând diversificarea economică, protejând resursele și crescând calitatea locuirii pentru a deveni atractivă pentru generațiile viitoare.

VIZIUNE 2045: Comuna Luciu va fi recunoscută ca o comunitate rurală vibrantă și rezilientă, un model de dezvoltare echilibrată în Câmpia Bărăganului. Va fi o localitate care și-a modernizat infrastructura și serviciile fără a-și sacrifica identitatea și capitalul natural, unde agricultura performantă coexistă cu noi forme de antreprenariat (agroturism, servicii), iar valoarea peisajului Văii Călmățuiului este un pilon central al dezvoltării durabile. Luciu 2045 va fi o comunitate sigură, curată și conectată, atractivă pentru tinerii care aleg să rămână și să construiască un viitor.

Această viziune se materializează printr-o serie de transformări concrete. Pe termen lung, fiecare locuitor va beneficia de acces la utilități moderne și servicii publice de calitate. Satele Luciu și Caragele vor fi conectate prin drumuri modernizate și spații publice îngrijite. Dezvoltarea rezidențială va urma un model compact, protejând terenurile agricole, iar activitatea economică va fi diversificată. Comuna va deveni un punct de atracție pentru turismul responsabil, valorificând biodiversitatea sitului Natura 2000 și patrimoniul arheologic (BZ-I-s-B-02209, BZ-I-s-B-02210).

Viziunea este una a echilibrului: între om și natură, unde dezvoltarea economică se face în simbioză cu mediul; între generații, unde patrimoniul este protejat și tinerii găsesc oportunități; și social, unde accesul la servicii este echitabil. Acest viitor nu implică o transformare radicală, ci o evoluție inteligentă, bazată pe valorificarea resurselor locale. Se pune accent pe calitate, nu pe cantitate: calitatea locuirii, a serviciilor, a mediului și a relațiilor interumane. Implementarea acestei viziuni va transforma comuna Luciu într-o localitate unde tradiția este o resursă, iar viitorul este o oportunitate asumată colectiv.

6.2. Principiile Directoare ale Dezvoltării

CONSTATARE FACTUALĂ: Implementarea viziunii necesită un set de reguli fundamentale care să asigure coerența deciziilor pe termen lung.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca acțiunile punctuale (proiecte, autorizații) să devieze de la viziunea strategică în absența unor principii directoare clare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este necesitatea de a formaliza aceste principii ca un filtru decizional obligatoriu. Implicația pentru PUG este că Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va transpune fiecare dintre aceste principii în reguli specifice, direct aplicabile în procesul de autorizare, asigurând astfel că fiecare nouă intervenție contribuie la atingerea viziunii.

- Principiul dezvoltării echilibrate și durabile: Orice decizie de dezvoltare va evalua impactul economic, social și de mediu, căutând un echilibru între aceștia. Acest

principiu interzice dezvoltările care generează prosperitate economică cu prețul degradării ireversibile a mediului sau al creșterii inechităților sociale. RLU va transpune acest principiu prin condiționarea proiectelor de anvergură de realizarea unor evaluări de impact și prin promovarea standardelor de construcție durabilă (nZEB).

- Principiul protejării și valorificării identității locale: Patrimoniul natural și cultural este un activ strategic. RLU va institui zone de protecție (ZRS) pentru situl Natura 2000 "Valea Călmățuiului" (ROSCI0172, ROSPA0065) și pentru siturile arheologice (RAN 47319.01, BZ-I-s-B-02210), cu reguli stricte. Se va promova, printr-un ghid de arhitectură locală anexat RLU, respectarea caracterului arhitectural tradițional.
- Principiul coeziunii și incluziunii sociale: Dezvoltarea trebuie să beneficieze tuturor locuitorilor. RLU va promova acest principiu prin asigurarea rezervelor de teren pentru dotări publice în ambele sate (Luciu și Caragele) și prin impunerea, la noile dezvoltări rezidențiale, a unor standarde minime pentru spații publice de calitate (locuri de joacă, scuaruri).
- Principiul dezvoltării urbane inteligente și compacte: Gestionarea eficientă a teritoriului este prioritară pentru a preveni extinderea haotică. RLU va descuraja extinderea nejustificată a intravilanului, favorizând reabilitarea fondului construit și ocuparea terenurilor libere din interiorul localităților. Orice extindere a intravilanului va fi strict condiționată de garantarea prealabilă a extinderii rețelelor de utilități, o regulă menită să rezolve disfuncționalitatea critică identificată în diagnoză.
- Principiul diversificării și rezilienței economice: Se va susține o bază economică variată. RLU va contribui la acest obiectiv prin definirea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR) dedicate activităților non-agricole (turism, servicii, mică producție), cu reglementări clare și permissive, care să atragă investiții, în special în KILO_CAROURILE [Xo7, Yo7] și [Xo9, Yo6].
- Principiul transparenței și participării publice: Comunitatea este partener în procesul de dezvoltare. RLU va formaliza acest principiu prin includerea unor proceduri obligatorii de consultare publică pentru orice Plan Urbanistic Zonal de interes public, conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională. Această regulă garantează legitimitatea și sprijinul pe termen lung pentru implementarea Planului Urbanistic General.

7. DIRECȚII STRATEGICE ȘI AXE PRIORITARE DE INTERVENȚIE

Acest capitol traduce viziunea de dezvoltare a comunei Luciu într-un cadru operațional, definind cinci axe prioritare de intervenție. Rolul său este de a descompune obiectivul de dezvoltare durabilă și echilibrată în direcții de acțiune specifice, care fundamentează politicile spațiale și proiectele structurante detaliate ulterior în Planul Urbanistic General. Fiecare axă strategică abordează un domeniu cheie identificat în diagnoza teritorială, asigurând o abordare integrată. Procesul de definire se bazează pe corelarea concluziilor din analiza SWOT cu principiile directoare ale dezvoltării, asigurând că fiecare obiectiv propus răspunde unei probleme identificate sau valorifică o oportunitate, într-un cadru logic ce permite monitorizarea.

7.1. Axa 1: Dezvoltare Economică Durabilă și Diversificată

CONSTATARE FACTUALĂ: Economia locală depinde în proporție de peste 85% de sectorul agricol, generând o vulnerabilitate la riscurile climatice și la fluctuațiile pieței, în contextul unui număr de doar 45 de agenți economici non-agricoli activi în 2025.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa alternativelor economice și a locurilor de muncă în sectoare non-agricole (sub 15% din total) cauzează migrația tinerilor și menține o bază economică fragilă, cu o capacitate redusă a bugetului local de a susține investiții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o reziliență economică scăzută. Implicația pentru PUG este crearea unui cadru urbanistic care să stimuleze activ diversificarea, prin definirea de zone pentru activități productive non-poluante și susținerea inițiativelor antreprenoriale. Obiectivul strategic general este reducerea dependenței de agricultura tradițională și creșterea rezilienței economice.

Pentru creșterea valorii adăugate în agricultură, se propune susținerea, prin reglementări urbanistice, a dezvoltării de mici unități de procesare (lapte, morărit, panificație, centre de colectare și ambalare). KILOCAROU [X07, Y07], la ieșirea nordică din satul Luciu, cu acces direct la DJ203I, este identificat ca zonă optimă. PUG va defini aici o Unitate Teritorială de Referință (UTR) pentru activități productive non-poluante, cu un regim de construire care să faciliteze investițiile. Suplimentar, se va încuraja tranziția către agricultura ecologică în HECTACAROURILE din proximitatea sitului Natura 2000 „Valea Călmățuiului”, prin

reglementări ce vor impune o zonă tampon de 50 de metri, unde utilizarea pesticidelor va fi limitată.

Dezvoltarea turismului ecologic și rural este o oportunitate strategică. Obiectivul este crearea unei infrastructuri minime de primire și agrement, incluzând amenajarea de trasee de drumeție și ciclism în lungul Văii Călmățuiului, puncte de observare a avifaunei și un centru de informare turistică în KILOCAROU [Xo7, Yo6] (satul Luciu). PUG va reglementa condițiile de amplasare a unităților de cazare de tip agroturistic (maximum 8 camere), favorizând reconversia clădirilor tradiționale și limitând impactul noilor construcții. Aceste dezvoltări vor fi concentrate în KILOCAROU [Xo8, Yo5], pentru a crea un nucleu turistic integrat.

Susținerea serviciilor și a micii producții este esențială pentru vitalitatea comunității. PUG va defini zone cu funcțiuni mixte în centrele satelor Luciu și Caragele (în KILOCAROURILE [Xo7, Yo6] și [Xo9, Yo8]), permițând combinarea locuirii cu funcțiuni de comerț, servicii sau meșteșuguri la parter. Se va analiza, de asemenea, oportunitatea dezvoltării unui parc de afaceri pentru producție ușoară la ieșirea estică din localitate, în KILOCAROU [Xo9, Yo6], cu acces la DJ203I, pentru a oferi alternative la munca în agricultură.

7.2. Axa 2: Coeziune Socială și Calitatea Vieții

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza teritorială relevă o calitate a locuirii și un acces la servicii publice deficitare, alături de un indice de îmbătrânire a populației de 183,6.

PROBLEMĂ CLARĂ: Atractivitatea redusă a comunei ca loc de viață, în special pentru tineri, duce la declin demografic și la erodarea coeziunii comunitare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este pierderea capitalului uman. Implicația pentru PUG este prioritizarea investițiilor și reglementărilor care îmbunătățesc mediul de viață, pentru a transforma comuna Luciu într-un loc atractiv. Obiectivul strategic este creșterea calității vieții pentru a opri declinul demografic.

Pentru îmbunătățirea serviciilor publice, PUG va asigura rezervele de teren necesare pentru modernizarea și extinderea școlilor, grădinițelor și a dispensarului uman. Se propune crearea unui centru comunitar multifuncțional în KILO_CAROU [Xo7, Yo6], care să găzduiască o bibliotecă, spații culturale și un punct de asistență socială. Lista obiectivelor de investiții prioritare în domeniul social-educativ este următoarea:

1. Modernizare Școala Gimnazială Luciu;

2. Extindere Grădiniță Caragele;
3. Reabilitare Dispensar Uman Luciu;
4. Construcție Centru Comunitar Multifuncțional.

Calitatea locuirii este direct legată de calitatea spațiilor publice. Se propune reabilitarea spațiilor centrale din cele două sate, crearea unui parc public în proximitatea lacului Luciu, în KILO_CAROUL [Xo8, Yo5], și stabilirea unor reguli clare prin RLU privind întreținerea fațadelor și designul gardurilor, interzicând gardurile opace mai înalte de 2 metri în zona centrală. Pentru zonele rezidențiale noi, se va impune un standard minim de 15% spații verzi pe parcelă și asigurarea locurilor de joacă.

Consolidarea identității locale este un obiectiv pe termen lung. PUG va reglementa zonele de protecție a patrimoniului, inclusiv a siturilor arheologice (RAN 47319.01, RAN 47319.02), și va defini zone potrivite pentru desfășurarea evenimentelor publice, precum "Zilele Călmățuiului", în KILO_CAROUL [Xo7, Yo6], consolidând astfel sentimentul de apartenență locală.

7.3. Axa 3: Mobilitate Durabilă și Infrastructură Tehnică Modernă

CONSTATARE FACTUALĂ: Starea tehnică a infrastructurii rutiere este precară (doar 30% drumuri modernizate), iar gradul de acoperire cu rețele de utilități este insuficient (40% canalizare).

PROBLEMĂ CLARĂ: Această deficiență fundamentală acționează ca o frână majoră pentru orice dezvoltare, limitând accesibilitatea și calitatea locuirii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este descurajarea investițiilor. Implicația imperativă pentru PUG este că modernizarea infrastructurii reprezintă prioritatea absolută. Obiectivul strategic este asigurarea unei infrastructuri moderne și a unui sistem de mobilitate durabil și sigur.

În domeniul infrastructurii rutiere, PUG va defini ierarhia rețelei stradale și va stabili profile transversale care să includă trotuare de minimum 1,5 metri, piste pentru biciclete și aliniamente de arbori. Se vor implementa soluții pentru calmarea traficului în zonele centrale și în proximitatea școlilor. Se va analiza, de asemenea, oportunitatea creării unei noi legături rutiere pentru a deservi zona de dezvoltare economică propusă în KILO_CAROUL [Xo9, Yo6].

Extinderea rețelilor de utilități este prioritatea absolută. Obiectivul este atingerea unui grad de acoperire de 100% pentru apă și canalizare în intravilan până în 2035. PUG va delimita perimetrele

de extindere și va stabili coridoarele tehnice necesare. Se urmărește modernizarea iluminatului public prin trecerea la soluții LED și se susține extinderea rețelei de gaze naturale.

Promovarea mobilității durabile vizează reducerea dependenței de autoturism. Se va crea o rețea sigură de piste pentru biciclete de minimum 5 km, care să lege principalele puncte de interes (centre, școli, zona de agrement de la lac), dublată de amenajarea de trotuare. În paralel, se va urmări asigurarea acoperirii cu internet de mare viteză pe întreg teritoriul comunei, pentru a susține munca de la distanță și a reduce nevoia de deplasare.

7.4. Axa 4: Protecția Mediului, a Peisajului și a Patrimoniului

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei găzduiește un capital natural valoros (situl Natura 2000 "Valea Călmățuiului" ROSC10172 și ROSPA0065) și situri arheologice (BZ-I-s-B-02209, BZ-I-s-B-02210), vulnerabile la presiunea de dezvoltare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Conflictul latent dintre dezvoltarea economică și necesitatea de a conserva aceste resurse poate duce la degradarea ireversibilă a mediului și a identității locale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul pierderii ireversibile a patrimoniului. Implicația pentru PUG este obligația de a transpune acest conflict în reguli clare de coexistență, prin zonificare și condiționări specifice. Obiectivul strategic este protejarea și valorificarea responsabilă a acestui patrimoniu.

Pentru protecția sitului Natura 2000, PUG va transpune riguros planul de management al sitului, definind zonarea internă (protecție integrală, conservare, dezvoltare durabilă) și reguli stricte pentru activitățile permise. Se propune crearea unei zone tampon de 50 de metri în jurul sitului, în HECTA_CAROURILE adiacente, unde activitățile agricole și de construire vor fi supuse unor condiționări suplimentare.

În ceea ce privește riscurile, PUG va prelua hărțile de hazard la inundații și va institui interdicții de construire în zonele cu risc ridicat din lunca Călmățuiului, în special în KILO_CAROURILE [Xo5, Yo5] și [Xo6, Yo5]. Pentru a reduce poluarea agricolă difuză, se vor încuraja practicile ecologice și crearea de perdele vegetale de-a lungul cursurilor de apă.

Protejarea patrimoniului cultural este esențială. PUG va delimita zonele de protecție pentru siturile arheologice repertoriate (BZ-I-s-B-02209, BZ-I-s-B-02210), unde orice intervenție va necesita avizul direcției de cultură. Se propune realizarea unui inventar al clădirilor cu valoare arhitecturală tradițională și crearea unui regulament local pentru a încuraja reabilitarea acestora.

7.5. Axa 5: Guvernanță Performantă și Capacitate Administrativă

CONSTATARE FACTUALĂ: Resursele administrative limitate ale autorității publice locale generează un decalaj între viziunile strategice și capacitatea efectivă de implementare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Implementarea lentă a proiectelor și dificultatea în atragerea de finanțări externe blochează dezvoltarea.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o sub-performanță administrativă. Implicația pentru PUG este necesitatea de a include o componentă de consolidare a capacității administrative. Obiectivul strategic este creșterea capacității Primăriei Luciu de a implementa PUG și de a gestiona dezvoltarea teritorială.

Pentru consolidarea capacității interne, se propune instruirea personalului în urbanism și management de proiect, precum și digitalizarea serviciilor de urbanism prin implementarea unui sistem GIS, conform contractului. Aceasta va reduce birocrăția și va crește viteza de răspuns.

Atragerea de finanțări este crucială. Se va crea un portofoliu de proiecte mature, aliniate la axele strategice, și se va înființa un compartiment responsabil cu monitorizarea oportunităților. Colaborarea cu Grupul de Acțiune Locală (GAL) și cu Consiliul Județean Buzău este esențială.

Tabelul 3 – Corelarea axelor strategice ale dezvoltării locale cu programele potențiale de finanțare naționale și europene

Axa Strategică	Sursă de Finanțare Potențială
Axa 1 (Economică)	Planul Național Strategic (PNS)
Axa 2 & 3 (Social, Infrastructură)	Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Programe Operaționale Regionale (POR)
Axa 4 (Mediu)	Programul Operațional Infrastructură Mare (POIM), Programul Dezvoltare Durabilă (PDD)
Axa 5 (Guvernanță)	Programul Operațional Capacitate Administrativă (POCA)

Transparența și participarea publică trebuie să devină un mecanism permanent. Se va menține un portal web actualizat, se vor organiza întâlniri anuale cu comunitatea și se vor crea consilii



consultative. O guvernare deschisă crește încrederea în administrație și mobilizează sprijinul comunității.

8. POLITICI SPAȚIALE ȘI PROIECTE STRUCTURANTE

Acest capitol materializează direcțiile strategice definite, traducându-le într-un set coerent de politici teritoriale și într-un portofoliu de proiecte de anvergură. Demersul stabilește regulile de utilizare a terenului și identifică intervențiile majore care vor modela peisajul comunei Luciu, conturând principiile directoare pentru politica funciară și de mobilitate și propunând direcții clare pentru zonele ce necesită regenerare urbană. Astfel, strategia devine un instrument operațional, direct aplicabil în procesul de autorizare și investiții.

Metodologia aplicată transpune spațial strategia, pornind de la obiectivele definite în axele de dezvoltare economică, socială și de infrastructură, care sunt detaliate în politici specifice. Politicile sunt formulate ca principii și condiționalități, iar proiectele structurante sunt selectate pe baza impactului strategic și a fezabilității. Fiecare propunere este ancorată spațial cu referire la grila canonică TKHC, pentru a asigura o localizare precisă, garantând că Planul Urbanistic General (PUG) devine un instrument eficient de management teritorial.

8.1. Politica Funciară: Gestionarea Intravilanului și a Resurselor de Teren

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza teritorială indică o presiune de extindere a zonelor construite, adesea necorelată cu capacitatea de extindere a rețelelor edilitare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Gestionarea reactivă a resursei de teren conduce la o dezvoltare haotică, fragmentată și ineficientă, care compromite fondul funciar agricol și generează costuri publice nesustenabile pentru infrastructură.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară definirea unei politici funciare proactive, care să stabilească reguli clare pentru delimitarea intravilanului, să prioritizeze dezvoltarea compactă și să protejeze resursele agricole, în alinieră cu principiul dezvoltării inteligente asumat.

Politica de gestionare a intravilanului urmărește consolidarea țesutului urban existent și gestionarea controlată a extinderilor. Pentru consolidare, PUG-ul va încuraja utilizarea eficientă a terenurilor libere din interiorul intravilanului actual (proces cunoscut ca "infill development"), în special în KILO_CAROURILE [Xo7, Yo6] (centru Luciu) și [Xo9, Yo8] (centru Caragele). Acest demers este stimulat prin reglementări care permit o densitate mai mare în aceste zone, condiționată de respectarea caracterului arhitectural și de asigurarea spațiilor verzi. Politica susține și operațiunile de regenerare urbană, detaliate în subcapitolul 8.4.

Gestionarea controlată a extinderilor intravilanului este o componentă critică. Extinderea se va realiza exclusiv pe baza unei justificări corelate cu proiecțiile demografice și cu necesarul real de teren. Se interzice extinderea de tip "salvage", prin alipirea de fâșii înguste de teren. PUG va propune extinderi în zone compacte, care permit o echipare edilitară eficientă, localizate prioritar în continuarea țesutului urban existent de-a lungul DJ203I, în KILO_CAROUL [Xo7, Yo7].

O condiționalitate absolută pentru orice extindere a intravilanului va fi asigurarea prealabilă a infrastructurii tehnico-edilitare. Introducerea în intravilan a unor noi terenuri este posibilă doar dacă acestea sunt incluse într-un plan etapizat de extindere a rețelelor de apă, canalizare și drumuri modernizate. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va crea Unități Teritoriale de Referință (UTR) specifice pentru zonele de extindere, unde autorizarea construcțiilor va fi permisă doar după recepția lucrărilor de infrastructură.

Politica funciară pentru extravilan are ca obiectiv principal protejarea terenurilor agricole fertile și a zonelor cu valoare naturală. PUG stabilește reguli clare pentru construcțiile admise în extravilan, limitându-le la cele legate de activități agricole, zootehnice sau funcțiuni speciale. O atenție deosebită se acordă HECTA_CAROURILOR adiacente sitului Natura 2000 "Valea Călmățuiului", unde se instituie zone de protecție cu reguli restrictive. Se interzice parcelarea terenurilor agricole în scopul construirii de ansambluri rezidențiale în afara intravilanului.

8.2. Politica de Mobilitate: Ierarhizare și Dezvoltare Durabilă

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de transport a comunei Luciu se bazează exclusiv pe infrastructura rutieră, cu o dependență de drumurile județene DJ203I și DJ214A, a căror stare tehnică este deficitară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei abordări integrate a mobilității generează o accesibilitate redusă și riscuri pentru siguranța pietonilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară definirea unei politici de mobilitate coerente, care să ierarhizeze rețeaua, să integreze transportul alternativ și să se coreleze cu dezvoltarea spațială, pentru a crea un sistem de transport sigur și durabil.

PUG-ul clasifică drumurile în trei categorii: 1. **Drumuri principale (colectoare):** DJ203I și DJ214A; 2. **Drumuri secundare (de deservire locală);** 3. **Drumuri agricole.** Pentru fiecare categorie, se stabilesc profile transversale tip, care includ carosabil, spații pentru pietoni și bicicliști.

Politica de mobilitate prioritizează siguranța pietonilor, impunând, la modernizarea oricărei străzi, amenajarea de trotuare continue cu o lățime minimă de 1,5 metri. În proximitatea dotărilor publice (școli, dispensar) din KILO_CAROURILE centrale [X07, Y06] și [X09, Y08], se vor implementa măsuri de calmare a traficului (limitatoare de viteză, treceri de pietoni supraînălțate).

Promovarea utilizării bicicletei este asigurată prin crearea unei rețele de piste care să conecteze centrele satelor, zonele de agrement și traseele turistice din lungul Văii Călmățuiului. PUG-ul va defini traseele prioritare de-a lungul DJ203I și va rezerva coridoarele necesare în cadrul profilelor stradale.

Politica de mobilitate este direct corelată cu cea funciară. Noile dezvoltări vor fi autorizate doar dacă asigură un acces corespunzător la rețeaua stradală ierarhizată. RLU va impune norme clare privind asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei. Zonificarea funcțională se realizează în strânsă corelare cu organizarea rețelei de circulație, asigurând că zonele industriale au acces direct la drumurile colectoare, fără a tranzita zonele rezidențiale.

8.3. Proiecte Structurante pentru Dezvoltarea Comunei

CONSTATARE FACTUALĂ: O strategie de dezvoltare se materializează prin proiecte concrete, cu impact major, care au capacitatea de a genera efecte pozitive în lanț.

PROBLEMĂ CLARĂ: Risipirea resurselor prin lipsa de viziune și ierarhizare a proiectelor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară definirea unui portofoliu de trei proiecte prioritare, pentru care se va asigura cadrul urbanistic necesar, transformând strategia în acțiune.

Trei proiecte structurante au fost identificate ca prioritare. Primul, de importanță critică, este **"Modernizarea și extinderea infrastructurii de apă și canalizare"**, condiție pentru orice altă dezvoltare. Al doilea este **"Crearea unui pol de dezvoltare agroturistică și de agrement în zona lacului Luciu"**, pentru valorificarea principalului activ natural. Al treilea proiect este **"Reabilitarea integrată a centrelor civice din satele Luciu și Caragele"**, vizând creșterea coeziunii sociale.

Proiectul de infrastructură de apă și canalizare vizează extinderea rețelelor pentru a acoperi integral intravilanul actual și propus. Implementarea acestui proiect, localizat în toate KILO_CAROURILE locuite, va crește calitatea vieții și va elimina o barieră majoră în calea

dezvoltării. PUG contribuie prin rezervarea coridoarelor necesare și prin condiționarea autorizării construcțiilor de finalizarea lucrărilor.

Crearea unui pol agroturistic în zona lacului Luciu și a Văii Călmățuiului include amenajarea malurilor pentru agrement, crearea de trasee de observare a faunei în situl Natura 2000 și un centru de informare ecologică, localizate în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo5] și [Xo7, Yo5]. Impactul va fi crearea de locuri de muncă și creșterea veniturilor locale. PUG va susține proiectul prin definirea unui UTR specific pentru zona de agrement.

Reabilitarea integrată a centrelor civice propune modernizarea spațiilor publice, reabilitarea căminelor culturale și crearea de locuri de joacă, concentrate în HECTA_CAROURILE [Xo7, Yo6] · ($\Delta X=400m$, $\Delta Y=500m$) și [Xo9, Yo8] · ($\Delta X=300m$, $\Delta Y=300m$). Efectul principal va fi creșterea atractivității spațiilor publice și consolidarea identității locale. PUG va sprijini acest proiect prin reglementări detaliate pentru amenajarea spațiului public.

8.4. Regenerare Urbană și Reconversie Funcțională

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei există zone construite degradate sau subutilizate, care reprezintă un capital construit nevalorificat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Utilizarea inefficientă a acestor zone generează o imagine urbană neîngrijită și pierdere de oportunități.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie delimitarea acestor zone și propunerea de operațiuni de regenerare urbană, ca alternativă sustenabilă la expansiune, pentru revitalizarea lor prin intervenții integrate.

Au fost identificate două tipuri de zone prioritare de intervenție. Primul tip vizează zonele centrale ale satelor Luciu (KILOCAROU [Xo7, Yo6]) și Caragele (KILOCAROU [Xo9, Yo8]), caracterizate prin spații publice neamenajate. Al doilea tip se referă la foste platforme agricole dezafectate, care reprezintă oportunități de reconversie funcțională, precum cea din KILO_CAROUL [Xo6, Yo6].

Pentru zonele centrale, strategia se concentrează pe îmbunătățirea calității spațiului public prin reconfigurarea piețelor, modernizarea trotuarelor, introducerea de mobilier urban și modernizarea iluminatului. PUG va propune, de asemenea, un program de sprijin pentru reabilitarea fațadelor clădirilor din zona centrală.



Reconversia funcțională a platformelor dezafectate este o oportunitate majoră pentru diversificarea economică. Pentru fosta bază de recepție din KILO_CAROUL [Xo6, Yo6], se propune reconversia către un mic parc de afaceri pentru producție non-poluantă sau un centru logistic pentru producătorii agricoli. PUG va stabili, prin RLU, funcțiunile admise, indicatorii urbanistici (POT, CUT) și condițiile de amenajare, creând un cadru predictibil pentru a atrage investitori privați. Prin reorientarea investițiilor către interiorul localității, se reduce presiunea asupra extravilanului și se îmbunătățește calitatea vieții în zonele deja locuite.

9. PRINCIPII DE DEZVOLTARE DURABILĂ ȘI REZILIENȚĂ (DNSH)

Acest capitol ancorează strategia de dezvoltare a comunei Luciu în principiile fundamentale ale sustenabilității, asigurând conformitatea cu cerințele de mediu europene și naționale, în special cu principiul "Do No Significant Harm" (DNSH). Sunt transpuse cele șase obiective de mediu ale Uniunii Europene într-un set de politici și măsuri concrete, verificabile, care vor ghida orice dezvoltare viitoare, abordând explicit modul în care propunerile PUG contribuie la atenuarea schimbărilor climatice, la promovarea unei economii circulare și la protejarea capitalului natural al Văii Călmățuiului.

Metodologia aplicată este una de transpunere normativă și de evaluare a conformității. Fiecare obiectiv DNSH este analizat în raport cu impactul potențial al direcțiilor de dezvoltare propuse, definind măsuri specifice de prevenire, atenuare sau compensare. Acest proces se bazează pe sinteza studiului de mediu și a analizei riscurilor naturale, asigurând că propunerile sunt nu doar ecologice, ci și fezabile, și promovează soluții flexibile și adaptive, bazate pe infrastructură verde.

9.1. Analiza "Do No Significant Harm" (DNSH)

CONSTATARE FACTUALĂ: Cadrul de finanțare european, în special Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), impune obligativitatea ca orice investiție sau plan strategic să demonstreze că nu aduce prejudicii semnificative niciunuia dintre cele șase obiective de mediu ale Uniunii Europene: 1. Atenuarea schimbărilor climatice; 2. Adaptarea la schimbările climatice; 3. Utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă; 4. Tranziția către o economie circulară; 5. Prevenirea și controlul poluării; 6. Protecția și refacerea biodiversității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca un Plan Urbanistic General (PUG) să nu integreze aceste cerințe în mod explicit și verificabil, ceea ce ar bloca accesul la fonduri europene esențiale pentru proiectele de infrastructură și dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința nerespectării DNSH este compromiterea finanțării proiectelor prioritare. Implicația pentru PUG este crearea unui mecanism riguros de verificare a conformității DNSH, integrat direct în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și în procedura de emitere a certificatelor de urbanism. Fiecare propunere de dezvoltare va fi evaluată prin prisma acestor șase obiective.

Pentru obiectivul de **atenuare a schimbărilor climatice**, PUG-ul promovează măsuri cuantificabile de reducere a emisiilor de gaze cu efect de seră. Politicile vor condiționa noile dezvoltări rezidențiale de asigurarea accesului la transport alternativ (piste de biciclete, trotuare), vor impune standarde de eficiență energetică pentru clădiri (nZEB) și vor încuraja producția de energie regenerabilă. Pentru zonele de extindere a intravilanului propuse în KILO_CAROUL [Xo7, Yo7], RLU va reglementa obligativitatea orientării favorabile a clădirilor și posibilitatea acoperirii a minimum 30% din suprafața acoperișului cu panouri fotovoltaice, contribuind la reducerea amprente de carbon.

Obiectivul de **adaptare la schimbările climatice** este transpus prin măsuri de creștere a rezilienței la inundații și secetă. PUG-ul instituie restricții clare de construire în zonele cu risc ridicat la inundații din lunca râului Călmățui, definite în KILO_CAROURILE [Xo5, Yo5] și [Xo6, Yo5]. În paralel, RLU va promova soluții bazate pe natură pentru gestionarea apelor pluviale, cum ar fi crearea de grădini pluviale și utilizarea de suprafețe permeabile în parcurile publice. Pentru combaterea secetei, se încurajează, prin reglementări specifice, colectarea și reutilizarea apei de ploaie în scopuri non-potabile.

Referitor la **utilizarea durabilă a resurselor de apă**, politica PUG se aliniază la planul de management al bazinului hidrografic, conform Legii Apelor nr. 107/1996. RLU va impune zone de protecție sanitară în jurul surselor de apă și va reglementa distanțe minime față de cursurile de apă pentru amplasarea fermelor. Extinderea rețelei de canalizare, proiect prioritar, este o măsură directă care elimină o sursă majoră de poluare și contribuie la protejarea calității apelor subterane și de suprafață.

Principiul DNSH, prin obiectivul de **prevenire și control al poluării**, impune zonificarea strictă a activităților economice. PUG stabilește, prin RLU, o listă de activități incompatibile cu funcțiunea de locuire, permise doar în zone dedicate, precum cea propusă în KILOCAROUL [Xo9, Yo6]. Pentru orice proiect nou, certificatul de urbanism va impune respectarea normelor privind emisiile în aer și apă, cu o atenție specială pentru HECTACAROURILE adiacente sitului Natura 2000.

9.2. Adaptarea la Schimbările Climatice și Reziliență Teritorială

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele de risc și tendințele climatice confirmă vulnerabilitatea teritoriului comunei Luciu la fenomene extreme: inundații în lunca râului Călmățui și perioade extinse de secetă care afectează producția agricolă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Infrastructura existentă și modelul actual de dezvoltare nu sunt pregătite pentru intensificarea acestor fenomene, generând un risc crescut de pagube materiale și pierderi economice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o reziliență scăzută a comunității. Implicația pentru PUG este integrarea obligatorie a măsurilor de adaptare în toate politicile de planificare, de la zonificare la proiectarea spațiilor publice, transformând reziliența într-un pilon al dezvoltării.

Strategia de adaptare la **riscul de inundații** se bazează pe măsuri de evitare și atenuare. Ca măsură de evitare, PUG-ul interzice orice construcție nouă de locuințe sau servicii în zonele cu probabilitate de inundații de 1%. Aceste zone, localizate în KILO_CAROURILE [X05, Y05] și [X06, Y05], vor fi declarate Zone cu Reglementări Speciale (ZRS) și destinate utilizărilor agricole extensive sau coridoarelor ecologice. Ca măsură de atenuare, se promovează refacerea zonelor umede și a vegetației de luncă pentru stocarea temporară a apei.

Pentru combaterea **secetei și a stresului hidric**, strategia promovează utilizarea eficientă a apei. RLU va încuraja implementarea sistemelor de colectare a apei pluviale pentru toate construcțiile noi și va impune utilizarea speciilor de plante native, adaptate la condițiile locale, în amenajarea spațiilor publice. PUG susține modernizarea sistemului de irigații, rezervând coridoare tehnice pentru noi conducte, conform planurilor de management la nivel de bazin hidrografic.

Dezvoltarea **infrastructurii verzi-albastre** este un element central al strategiei. Această rețea de spații naturale și semi-naturale aduce multiple beneficii, de la gestionarea apelor pluviale la reducerea efectului de insulă de căldură. PUG propune crearea unui coridor verde continuu de-a lungul râului Călmățui, cu o lățime medie de 50 de metri, care va funcționa atât ca zonă de protecție, cât și ca axă de recreere. RLU va reglementa un procent minim de 25% de spațiu verde pentru orice dezvoltare rezidențială nouă și va promova plantarea de arbori de-a lungul tuturor drumurilor modernizate.

9.3. Promovarea Economiei Circulare în Utilizarea Resurselor

CONSTATARE FACTUALĂ: Modelul economic actual al comunei este unul predominant liniar, caracterizat prin consum de resurse și generare de deșeuri.

PROBLEMĂ CLARĂ: Caracterul nesustenabil pe termen lung al acestui model, care generează epuizarea resurselor și presiune crescută asupra mediului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară crearea unui cadru de reglementare care să faciliteze tranziția către o economie circulară. Implicația pentru PUG este de a integra principii de circularitate în toate politicile, de la construcții la agricultură, minimizând deșeurile și maximizând valoarea resurselor.

În sectorul **construcțiilor**, PUG-ul încurajează reabilitarea și reconversia fondului construit existent, descurajând demolările inutile. RLU va introduce criterii care favorizează utilizarea materialelor de construcție reciclate, reciclabile sau provenite din surse locale. Se va reglementa obligativitatea sortării deșeurilor din șantiere și se analizează oportunitatea creării unui punct de colectare și refolosire a materialelor, propus în zona de servicii din KILO_CAROUL [Xo9, Yo6].

În domeniul **gestionării deșeurilor menajere**, PUG-ul contribuie prin rezervarea terenului necesar pentru dezvoltarea unui sistem de colectare selectivă performant. Un obiectiv specific este promovarea compostării individuale și comunitare a bio-deșeurilor, pentru care RLU poate reglementa spații dedicate în noile ansambluri rezidențiale.

În contextul agricol, economia circulară oferă oportunități deosebite. Se promovează utilizarea biomasei agricole pentru producerea de compost sau energie (biogaz). PUG-ul facilitează acest demers prin definirea unor zone în extravilan unde pot fi amplasate astfel de instalații, cu respectarea normelor de mediu. Se încurajează crearea de lanțuri scurte de aprovizionare, prin reglementarea de spații pentru piețe de producători locali în centrele satelor, reducând risipa alimentară.

9.4. Protejarea și Consolidarea Biodiversității și a Ecosistemelor

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei deține un capital natural de valoare europeană: situl Natura 2000 „Valea Călmățuiului” (ROSCI0172, ROSPA0065), care este vulnerabil la presiuni antropice, în special la poluarea de origine agricolă și fragmentarea habitatelor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Conflictul latent dintre practicile agricole intensive și necesitatea de conservare a biodiversității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Riscul pierderii ireversibile a biodiversității. Implicația pentru PUG este obligația de a institui un regim de protecție strict, care să transforme situl Natura 2000 dintr-o constrângere într-un activ strategic pentru dezvoltare.



Obiectivul principal este asigurarea unui statut de conservare favorabil pentru habitatele și speciile din situl Natura 2000. PUG va prelua integral și va transpune la scara planurilor de urbanism zonarea și măsurile din planul de management al ariei protejate. RLU va institui interdicții clare pentru activitățile care pot afecta situl, cum ar fi depozitarea deșeurilor sau construcțiile care blochează coridoarele de migrație. Orice proiect propus în vecinătatea sitului va necesita o evaluare adecvată a impactului.

Strategia vizează creșterea conectivității ecologice pentru a combate fragmentarea habitatelor. PUG propune crearea și protejarea unei rețele de coridoare ecologice, având ca ax principal lunca râului Călmățui. Pentru acest coridor se stabilește o zonă de protecție de 50 de metri, unde se încurajează reconstrucția ecologică. Acest ax va fi conectat cu alte elemente, precum aliniamentele stradale plantate.

Reconcilierea agriculturii cu biodiversitatea este un obiectiv cheie. Se va promova, în special în HECTA_CAROURILE din zona tampon a sitului Natura 2000, implementarea de măsuri agro-ecologice, cum ar fi menținerea de benzi înierbate la marginea parcelelor. PUG poate stimula aceste practici prin acordarea unor indicatori urbanistici mai favorabili fermierilor care adoptă astfel de măsuri, transformând agricultura într-un partener activ în conservarea biodiversității.

10. INDICATORI DE MONITORIZARE A STRATEGIEI

CONSTATARE FACTUALĂ: Eficacitatea implementării strategiei de dezvoltare depinde direct de existența unui mecanism de evaluare obiectivă, fundamentat pe un set de indicatori de performanță clar definiți.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca strategia, odată aprobată, să rămână un document static, fără impact real în teritoriu, dacă progresul nu este măsurat sistematic și transparent.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința lipsei unui sistem de monitorizare este incapacitatea administrației locale de a evalua impactul real al investițiilor și de a ajusta direcțiile de acțiune. Implicația pentru PUG este, așadar, obligativitatea de a stabili un cadru de monitorizare riguros, care transformă planul dintr-o viziune într-un instrument de management teritorial activ. Metodologia de selecție a indicatorilor se bazează pe principiul relevanței, al măsurabilității și al disponibilității datelor. Au fost selectați indicatori care se corelează direct cu obiectivele specifice ale celor cinci axe strategice, asigurând o acoperire completă a tuturor domeniilor de intervenție, favorizând sursele statistice oficiale sau evidențele administrației publice locale.

10.1. Indicatori de Performanță

CONSTATARE FACTUALĂ: Transformarea strategiei într-un plan de acțiune măsurabil necesită un set coerent de indicatori cheie de performanță (KPI).

PROBLEMĂ CLARĂ: Selectarea unor indicatori irelevanți sau dificil de colectat duce la o imagine distorsionată a realității și la decizii de management greșite.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o evaluare inefficientă. Implicația pentru PUG este stabilirea unui set de 17 indicatori principali, grupați pe axele strategice, care oferă o imagine clară, sintetică și relevantă asupra evoluției comunei Luciu. Aceștia se clasifică în trei categorii:

1. Indicatori de context (ex: populația totală);
2. Indicatori de rezultat (ex: rata șomajului);
3. Indicatori de realizare (ex: km de drum modernizat).

Un tabel sintetic centralizează acești indicatori, definind pentru fiecare unitatea de măsură, sursa oficială de date și frecvența de colectare, asigurând un cadru de lucru transparent și auditabil.

Pentru Axa 1 (Dezvoltare Economică), indicatorii măsoară diversificarea și competitivitatea:

- Numărul de agenți economici activi (non-agricoli): Valoarea de bază (2025) este de 45, cu o țintă de 60 pentru 2030. Sursa datelor este Oficiul Național al Registrului Comerțului.
- Rata șomajului înregistrată la nivel local: Valoarea de bază (2025) este 5,8%, cu o țintă de sub 4,5% pentru 2030. Sursa este Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă.
- Numărul de locuri de cazare în unități de primire turistică: Valoarea de bază (2025) este 0, cu o țintă de minimum 20 de locuri pentru 2030. Sursa este centralizarea autorizațiilor de funcționare la nivel local.

Pentru **Axa 2 (Coeziune Socială și Calitatea Vieții)**, indicatorii vizează accesul la servicii și calitatea mediului de viață:

- **Rata de părăsire timpurie a școlii:** Valoarea de bază (2025) este 21%, cu o țintă de sub 15% pentru 2030. Sursa este Inspectoratul Școlar Județean.
- **Numărul de evenimente culturale și comunitare organizate anual:** Valoarea de bază (2025) este de 2, cu o țintă de minimum 5 pentru 2030. Sursa o reprezintă evidențele administrației locale.
- **Suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor în intravilan:** Valoarea de bază (2025) este 12 mp/locuitor, cu o țintă de 18 mp/locuitor pentru 2030. Sursa o constituie măsurătorile GIS.

În cadrul Axei 3 (Mobilitate și Infrastructură), monitorizarea se concentrează pe gradul de modernizare:

- Procentul populației conectate la sistemul de alimentare cu apă: Valoarea de bază (2025) este 75%, cu ținta de 100% pentru 2035. Sursa este operatorul de servicii.
- Procentul populației conectate la sistemul de canalizare: Valoarea de bază (2025) este 40%, cu ținta de 100% pentru 2035. Sursa este operatorul de servicii.
- Procentul de drumuri comunale și sătești modernizate: Valoarea de bază (2025) este 30%, cu ținta de 90% pentru 2035. Sursa o constituie evidențele tehnice locale.

- Lungimea pistelor pentru biciclete amenajate (km): Valoarea de bază (2025) este 0 km, cu o țintă de 5 km pentru 2035. Sursa este aceeași.

Pentru **Axa 4 (Protecția Mediului și a Patrimoniului)**, se măsoară starea capitalului natural și eforturile de conservare:

- **Suprafața acoperită cu habitate de interes comunitar în stare de conservare favorabilă:** Valoarea de bază va fi stabilită în primul raport de monitorizare. Ținta este menținerea sau creșterea suprafeței. Sursa este custodele ariei protejate.
- **Numărul de situri arheologice protejate și marcate:** Valoarea de bază (2025) este 0, cu ținta de 2 situri pentru 2030. Sursa este Direcția Județeană de Cultură.
- **Indicele de calitate a apei râului Călmățui:** Valoarea de bază se preia din rapoartele anuale. Ținta este menținerea sau îmbunătățirea clasificării. Sursa este Agenția pentru Protecția Mediului.

În final, pentru Axa 5 (Guvernanță Performantă), se măsoară eficiența și transparența:

- Gradul de colectare a taxelor și impozitelor locale: Valoarea de bază (2025) este 85%, cu ținta de peste 95% pentru 2030. Sursa este evidența financiar-contabilă locală.
- Timpul mediu de eliberare a unui certificat de urbanism: Valoarea de bază (2025) este de 25 de zile, cu ținta de sub 15 zile pentru 2030. Sursa este compartimentul de urbanism.
- Rata de absorbție a fondurilor externe nerambursabile: Valoarea de bază (2020-2025) este 15%, cu ținta de minimum 50% pentru 2030. Sursa este evidența financiară a proiectelor.
- Numărul de participanți la consultările publice anuale: Ținta este de minimum 50 de participanți unici anual. Sursa o reprezintă procesele-verbale.

10.2. Cadrul de Monitorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Definirea indicatorilor este necesară, dar insuficientă în absența unui mecanism funcțional de colectare, analiză și utilizare a datelor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca indicatorii să rămână o simplă listă, fără impact asupra managementului dezvoltării, din cauza lipsei unui proces clar de monitorizare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este lipsa de feedback și incapacitatea de a corecta traiectoria strategiei. Implicația pentru administrația locală este necesitatea de a operaționaliza un proces de monitorizare continuă, în patru piloni: colectarea datelor, analiza și interpretarea, raportarea și comunicarea, și utilizarea rezultatelor pentru ajustare strategică. Se propune o frecvență anuală, cu evaluări intermediare la 5 ani și finale la 10 ani.

Colectarea datelor este prima etapă operațională, coordonată de un responsabil desemnat din cadrul compartimentului de urbanism. Acesta va centraliza datele din trei surse principale:

1. Date interne: Evidențele primăriei (buget, autorizații, execuție lucrări).
2. Date externe: Solicitate periodic de la instituții publice (Institutul Național de Statistică, AJOFM, APM).
3. Date specifice: Colectate prin studii ad-hoc (ex: sondaje de opinie).

Etapă de **analiză și interpretare** transformă cifrele brute în informație strategică. Se va compara valoarea actuală cu valoarea de bază și cu țintele intermediare, interpretând cauzal rezultatele. O stagnare a numărului de turiști, de exemplu, poate fi corelată cu o întârziere în implementarea proiectelor de infrastructură turistică, oferind o pistă clară de acțiune.

Raportarea și comunicarea rezultatelor asigură transparența. Se va elabora un **Raport Anual de Monitorizare a Strategiei**, sintetic și accesibil, prezentat în Consiliul Local și publicat pe site-ul Primăriei. În paralel, se va crea un **tablou de bord (dashboard) online**, actualizat anual, care să permită oricărui cetățean să urmărească evoluția indicatorilor cheie.

Etapă finală, **utilizarea rezultatelor pentru ajustare strategică**, este cea care transformă monitorizarea într-un instrument de management adaptativ. Concluziile raportului anual vor fundamenta discuții strategice la nivelul Consiliului Local. Dacă se constată abateri de la obiective, se pot lua decizii de ajustare a planului de acțiune, precum realocarea de resurse sau prioritizarea altor proiecte. Acest mecanism de feedback asigură că strategia rămâne un document viu, capabil să se adapteze la o realitate în schimbare și să ghideze eficient comuna Luciu.

11. ETAPIZAREA IMPLEMENTĂRII ȘI PROGRAMUL DE INVESTIȚII PUBLICE

Acest capitol ancorează viziunea strategică a Planului Urbanistic General în realitatea temporală și financiară, stabilind o foaie de parcurs pentru implementarea proiectelor și corelând-o cu un program de investiții multianual. Demersul transformă lista de proiecte strategice într-un program de lucru coerent, fezabil și etapizat, creând un instrument de management predictibil care permite administrației locale să planifice investițiile, să mobilizeze resurse și să monitorizeze progresul.

Metodologia aplicată combină planificarea strategică cu analiza financiară. Eșalonarea în timp a proiectelor se bazează pe o matrice de prioritizare care ia în considerare criterii precum impactul strategic, urgența și fezabilitatea tehnică. Programul de investiții este construit prin agregarea costurilor estimate pentru fiecare proiect și distribuirea lor pe orizonturi de timp. Analiza surselor de finanțare implică o cercetare a programelor de finanțare naționale și europene, precum și o evaluare realistă a capacității bugetului local de a susține cofinanțări.

11.1. Etapizarea Strategică a Implementării

CONSTATARE FACTUALĂ: Implementarea simultană a tuturor proiectelor și măsurilor propuse în strategie este nerealistă din cauza limitărilor de resurse financiare, umane și tehnice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necesitatea de a ierarhiza intervențiile într-o secvență logică și realistă pentru a maximiza impactul investițiilor și a asigura coerența dezvoltării.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se definește o foaie de parcurs structurată pe trei orizonturi de timp, oferind predictibilitate atât pentru administrație, cât și pentru mediul privat, și asigurând că proiectele ulterioare se fundamentează pe cele deja realizate.

Procesul de prioritizare se bazează pe o grilă de evaluare care analizează fiecare proiect în funcție de trei criterii principale.

1. Impactul strategic, care măsoară contribuția proiectului la atingerea obiectivelor strategice; un proiect de infrastructură de apă, de exemplu, are un impact strategic ridicat deoarece condiționează orice altă dezvoltare.
2. Urgența, care evaluează necesitatea de a rezolva o problemă critică identificată în diagnoză, precum eliminarea unei disfuncționalități majore ce afectează calitatea vieții sau siguranța publică.

3. Fezabilitatea, care analizează complexitatea tehnică, costurile estimate, capacitatea administrativă de implementare și disponibilitatea surselor de finanțare.

Proiectele care obțin un punctaj ridicat la toate cele trei criterii sunt considerate de prioritate maximă și sunt programate în primul orizont de timp.

Pe baza acestei ierarhizări, planul de implementare este structurat pe trei orizonturi de timp.

- **Termen scurt (0-3 ani):** Această etapă se concentrează pe proiectele cu impact imediat și pe cele care deblochează dezvoltări ulterioare. Aici se includ finalizarea documentațiilor tehnice (studii de fezabilitate, proiecte tehnice) pentru proiectele majore, implementarea unor măsuri cu cost redus, dar cu vizibilitate mare (precum amenajarea unui spațiu public central) și demararea proiectelor pentru care există deja surse de finanțare sigure.
- **Termen mediu (3-7 ani):** Această etapă vizează implementarea proiectelor structurante, care necesită un efort investițional mai mare și o pregătire tehnică mai elaborată. Aici se încadrează proiectele de extindere majoră a rețelelor de utilități, modernizarea axelor principale de circulație și construcția de noi dotări publice.
- **Termen lung (7-10+ ani):** Această etapă include proiectele de anvergură, cu o complexitate ridicată, sau cele care depind de un context regional mai larg și de cicluri de finanțare multianuale, precum proiectele de reconstrucție ecologică pe scară largă.

Această etapizare este un instrument de management flexibil. Succesul implementării pe termen scurt poate accelera accesul la finanțări pentru proiectele de pe termen mediu. Invers, apariția unor oportunități de finanțare neașteptate poate duce la prioritizarea unui proiect planificat pe termen lung. Esențial este ca administrația locală să dispună de un portofoliu de proiecte mature și să utilizeze această etapizare ca un ghid strategic.



Tabel 4 – Etapizarea strategică a proiectelor prioritare pentru implementarea PUG Luciu pe orizonturi de timp

Orizont de Timp	Proiecte Prioritare	Justificare Prioritizare (Impact / Urgență / Fezabilitate)
Scurt (0-3 ani)	1. Elaborare documentații tehnice (SF, PT) pentru infrastructura de apă/canal și drumuri. 2. Implementare sistem GIS pentru management urban. 3. Proiect pilot de reabilitare a unui spațiu public central.	Impact: Deblochează proiectele majore. Urgență: Necesitate imediată de management digital. Fezabilitate: Cost redus, vizibilitate mare.
Mediu (3-7 ani)	1. Extindere rețea de apă și canalizare. 2. Modernizare drumuri comunale prioritare. 3. Construcție Centru Comunitar Multifuncțional. 4. Amenajare infrastructură de bază pentru zona de agrement lac Luciu.	Impact: Creștere majoră a calității vieții. Urgență: Rezolvă disfuncționalități critice. Fezabilitate: Dependent de finanțări naționale/europene.
Lung (7-10+ ani)	1. Reconstrucție ecologică în lunca râului Călmățui. 2. Dezvoltare rețea completă de piste pentru biciclete. 3. Extindere rețea de gaze naturale în întreaga comună.	Impact: Beneficii pe termen lung pentru mediu și sănătate. Urgență: Mai mică decât infrastructura de bază. Fezabilitate: Proiecte complexe, cu finanțare multianuală.

11.2. Programul de Investiții Publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Orice strategie de dezvoltare teritorială trebuie să fie susținută de un program de investiții publice realist.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necesitatea de a cuantifica efortul financiar necesar pentru implementarea proiectelor structurante și a politicilor definite în PUG, pentru a corela viziunea cu resursele financiare disponibile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se creează un instrument de planificare bugetară multianuală, un fundament pentru construcția bugetelor anuale și pentru strategia de atragere a fondurilor externe, asigurând predictibilitate și management strategic.

Programul de investiții este o listă ierarhizată a tuturor proiectelor publice majore derivate din strategie, cu costuri estimate și posibile surse de finanțare. Acest program nu este un buget, ci un instrument de prognoză. Pentru fiecare proiect inclus, se specifică denumirea, axa strategică, costul total estimat, eșalonarea costurilor și structura de finanțare propusă (ex: 50% buget local, 50% fonduri naționale). Principalele categorii de investiții reflectă axele prioritare. O pondere semnificativă o au investițiile în **infrastructura de bază** (Axa 3), esențiale pentru deblocarea potențialului comunei. O altă categorie importantă este cea a investițiilor în **servicii publice și calitatea vieții** (Axa 2), cu impact direct asupra atractivității rezidențiale.

Investițiile pentru **susținerea dezvoltării economice** (Axa 1) și **protecția mediului** (Axa 4) completează programul, incluzând proiecte de creare a infrastructurii de primire turistică sau măsuri de reconstrucție ecologică. Deși costurile estimate în această fază sunt preliminare, ele oferă o imagine de ansamblu asupra anvergurii financiare a strategiei și permit ierarhizarea realistă a eforturilor.

Tabel 5 – Proiecte prioritare și orizont de timp

Proiect Prioritar	Axa Strategică	Cost Estimat (RON)	Orizont de Timp
Modernizare Infrastructură Rutieră (drumuri comunale)	Axa 3: Mobilitate	Efort financiar substanțial, detaliat în SF	Mediu

Proiect Prioritar	Axa Strategică	Cost Estimat (RON)	Orizont de Timp
Extindere Rețele Apă și Canalizare	Axa 3: Mobilitate	Efort financiar major, detaliat în SF	Scurt-Mediu
Modernizare Iluminat Public (LED)	Axa 3: Mobilitate	Efort financiar moderat, detaliat în SF	Scurt
Reabilitare și Modernizare Școli și Grădinițe	Axa 2: Coeziune Socială	Efort financiar substanțial, detaliat în SF	Scurt-Mediu
Construcție Centru Comunitar Multifuncțional	Axa 2: Coeziune Socială	Efort financiar moderat, detaliat în SF	Mediu
Amenajare Parc Public și Zonă de Agreement	Axa 2: Coeziune Socială	Efort financiar moderat, detaliat în SF	Mediu-Lung
Creare Infrastructură Primire Turistică	Axa 1: Economic	Efort financiar redus, detaliat în SF	Scurt-Mediu
Măsuri de Reconstrucție Ecologică	Axa 4: Mediu	Efort financiar redus-moderat, detaliat în SF	Mediu-Lung

Efortul total de investiții depășește capacitatea de finanțare exclusivă din bugetul local, subliniind importanța critică a identificării surselor de finanțare externe. Programul de investiții devine astfel nu doar un plan de cheltuieli, ci și un instrument de lobby pentru atragerea de fonduri.

11.3. Surse de Finanțare Potențiale

CONSTATARE FACTUALĂ: Fezabilitatea programului de investiții depinde crucial de capacitatea de a mobiliza resurse financiare diverse, care depășesc posibilitățile bugetului local.

PROBLEMĂ CLARĂ: Identificarea, accesarea și gestionarea eficientă a surselor externe de finanțare pentru a evita sub-implementarea planului de investiții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se dezvoltă o abordare pro-activă în atragerea de fonduri, bazată pe un mix de surse (locale, naționale, europene, parteneriate), transformând oportunitățile de finanțare în proiecte concrete și asigurând implementarea strategiei.

Strategia de finanțare se bazează pe un mix de surse, corelate cu tipologia proiectelor. **Sursele locale**, incluzând veniturile proprii, cotele defalcate și credite bancare, sunt limitate, dar esențiale pentru a asigura cofinanțarea necesară accesării fondurilor externe. De asemenea, se va analiza oportunitatea de a institui taxe speciale sau parteneriate public-privat.

Sursele de finanțare naționale reprezintă o oportunitate majoră. Programe precum Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" (pentru drumuri și utilități) sau cele derulate prin Administrația Fondului pentru Mediu (pentru eficiență energetică și spații verzi) sunt direct compatibile cu proiectele prioritare. Accesarea acestor fonduri necesită o pregătire riguroasă a documentațiilor.

Fondurile europene (2021-2027) sunt cea mai importantă sursă externă.

1. Proiectele de dezvoltare rurală, agroturism și agricultură ecologică se pot califica pentru finanțare prin **Planul Național Strategic (PNS)**.
2. Proiectele de infrastructură de mediu, eficiență energetică și biodiversitate pot fi finanțate prin **Programul Dezvoltare Durabilă (PDD)**.
3. **Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR)** oferă oportunități pentru digitalizare, renovarea clădirilor și mobilitate durabilă.

Dezvoltarea de **parteneriate** este o altă direcție importantă. Colaborarea cu Consiliul Județean Buzău poate facilita includerea proiectelor de modernizare a drumurilor județene. Parteneriatele cu Grupul de Acțiune Locală (GAL) pot deschide accesul la fonduri LEADER pentru proiecte cu impact comunitar mare. Se va explora și posibilitatea de a atrage investitori privați prin parteneriate public-privat (PPP), în special pentru facilități economice sau turistice. O strategie de finanțare de succes necesită o abordare multi-canal, combinând toate aceste oportunități în mod coerent și sinergic.

12. PLANUL DE ACȚIUNE ȘI CONCLUZII FINALE

Acest capitol final al Strategiei de Dezvoltare Spațială transformă cadrul analitic și viziunea de dezvoltare într-un instrument de lucru operațional, constituind puntea finală dintre analiză și implementare. Capitolul structurează un plan de acțiune detaliat, care ghidează implementarea strategiei prin proiecte, termene și responsabilități, și formulează concluziile finale care vor fundamenta direct reglementările din Planul Urbanistic General al comunei Luciu. Astfel, se asigură că efortul de planificare se materializează în acțiuni concrete și în reguli urbanistice clare, menite să modeleze un viitor durabil pentru comunitate.

Metodologia aplicată se concentrează pe operaționalizare și sinteză. Planul de acțiune este structurat sub forma unei matrice care corelează axele strategice cu obiective specifice, proiecte, indicatori de monitorizare și orizonturi de timp, permițând o viziune de ansamblu asupra efortului de implementare. Concluziile finale distilează cele mai importante constatări și le transpun în recomandări directe pentru PUG, funcționând ca o "temă de proiectare" pentru Regulamentul Local de Urbanism. Întregul capitol este conceput ca un instrument pragmatic pentru administrația locală și un punct de referință pentru toți actorii implicați în dezvoltarea comunei.

12.1. Planul de Acțiune: Operaționalizarea Strategiei

CONSTATARE FACTUALĂ: O strategie devine operațională doar printr-un plan de acțiune concret, care traduce direcțiile strategice definite în Capitolul 7 într-un program de lucru etapizat, cu proiecte clare, responsabilități și un calendar realist.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul ca strategia să rămână un document declarativ, fără o foaie de parcurs care să permită prioritizarea investițiilor, mobilizarea resurselor și monitorizarea progresului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se impune crearea unui instrument de management esențial pentru administrația publică locală. Implicația directă pentru PUG este că fiecare proiect din acest plan are o corespondență spațială, de la rezervarea unui teren pentru dotări publice la definirea unui coridor tehnic sau stabilirea de reguli specifice pentru o zonă de intervenție.

Planul de acțiune asigură o trasabilitate completă de la viziune la proiect. Matricea este organizată pe coloane care urmăresc un flux logic:

1. Axa Strategică și Obiectivul Specific;

2. Proiectul/Măsura propusă (cu cod de referință la Anexele SUP/PRO);
3. Actorii Responsabili;
4. Orizontul de Timp (Scurt: 0-3 ani, Mediu: 3-7 ani, Lung: 7-10+ ani);
5. Surse de Finanțare;
6. Indicatori de Monitorizare;
7. Corelarea cu PUG/RLU.

Tabel 6 – Planul de acțiune pentru implementarea strategiei de dezvoltare spațială a comunei Luciu

Axă Strategică & Obiectiv	Proiect / Măsură Propusă (Cod Ref.)	Actori Responsabili	Orizont Timp	Surse Finanțare	Indicatori Monitorizare	Corelare cu PUG/RLU
Axa 1: Dezvoltare Economică	1.1 Crearea unui brand local și marketing pentru produsele agricole (SUP.A1.22, PRO.A3.45)	Primăria Luciu, Asociații producători	Scurt	Buget local, GAL	Brand local creat, Nr. participări târguri	RLU: Amenajare piețe volante.
(Diversificare și Valoare Adăugată)	1.2 SF pentru parc de afaceri non-agricol (SUP.A1.01, PRO.A3.01)	Primăria Luciu, CJ Buzău	Mediu	Buget local, Fonduri europene	SF realizat, Investitori atrași	PUG: Delimitare UTR "AE" în [Xo9, Yo6].
	1.3 Amenajare infrastructură turism Valea Călmățuiului	Primăria Luciu, ANANP	Mediu	PDD, Buget local	Km trasee marcate, Nr. vizitatori	PUG: Delimitare zonă agrement [Xo8, Yo5].



Axă Strategică & Obiectiv	Proiect / Măsură Propusă (Cod Ref.)	Actori Responsabi li	Orizon t Timp	Surse Finanțare	Indicatori Monitoriza re	Corelare cu PUG/RLU
	(SUP.A1.03, PRO.A3.03)					
Axa 2: Coeziune Socială	2.1 Modernizare și dotare școală Caragele (SUP.A1.13, PRO.A3.13)	Primăria Luciu, ISJ Buzău	Scurt	PNRR, Buget de stat/local	Condiții școlare îmbunătățite	PUG: Menținere destinație dotări publice.
(Servicii și Calitate Locuire)	2.2 Proiect tehnic Centru Comunitar Multifuncțio nal (SUP.A1.13, PRO.A3.14)	Primăria Luciu	Scurt- Mediu	PNRR, CNI	PT realizat	PUG: Rezervare teren în [Xo7, Yo6].
	2.3 Program reabilitare spații publice centrale (SUP.A1.14)	Primăria Luciu	Mediu	Buget local, Fonduri naționale	Suprafață spațiu public reabilitată	RLU: Ghid de amenajare spații publice.
Axa 3: Mobilitate și Infrastructu ră	3.1 SF și lucrări extindere rețea canalizare (SUP.A1.07, PRO.A3.07)	Primăria Luciu, Operator regional	Scurt- Mediu	POIM, PNDR	Grad de acoperire (%)	RLU: Condiționare autorizare de racordare.



Axă Strategică & Obiectiv	Proiect / Măsură Propusă (Cod Ref.)	Actori Responsabili	Orizont Timp	Surse Finanțare	Indicatori Monitorizare	Corelare cu PUG/RLU
(Infrastructură Modernă)	3.2 Reabilitare drumuri comunale prioritare (SUP.A1.04, PRO.A3.04)	Primăria Luciu, CJ Buzău	Mediu	Anghel Saligny, Buget local	Km drum modernizat	PUG: Ierarhizare rețea stradală.
	3.3 Plan pentru rețeaua de piste de biciclete (5 km) (SUP.A1.06)	Primăria Luciu	Mediu-Lung	AFM, Buget local	Plan elaborat, Km piste amenajate	PUG: Definire coridoare pentru piste velo.
Axa 4: Protecția Mediului	4.1 Campanie informare practici agricole durabile (PRO.A3.12)	Primăria Luciu, DAJ Buzău	Scurt	Buget local	Nr. fermieri participanți	RLU: Reglementări pentru zona tampon Natura 2000.
(Reziliență și Patrimoniu)	4.2 Proiect reconstrucție ecologică maluri Călmățui (SUP.A1.10, PRO.A3.10)	Primăria Luciu, Apele Române, ANANP	Mediu-Lung	PDD, POIM	Lungime mal renaturat (km)	PUG: Delimitare zonă de protecție ecologică.



Axă Strategică & Obiectiv	Proiect / Măsură Propusă (Cod Ref.)	Actori Responsabili	Orizont Timp	Surse Finanțare	Indicatori Monitorizări	Corelare cu PUG/RLU
	4.3 Parteneriat pentru protejare situri arheologice (SUP.A1.20, PRO.A3.22)	Primăria Luciu, Muzeul Județean, DJC	Mediu	Buget local, Sponsorizări	Nr. situri marcate și protejate	PUG: Instituire ZRS pentru [X14, Y12].
Axa 5: Guvernanță Performantă	5.1 Program de formare personal primărie (SUP.A1.42, PRO.A3.41)	Primăria Luciu	Scurt	POCA, Buget local	Nr. angajați instruiți	Proceduri administrative optimizate.
(Capacitate și Transparență)	5.2 Finalizare implementare sistem GIS public (SUP.A1.15, PRO.A3.16)	Primăria Luciu	Scurt	PNRR, POCA	GIS funcțional și public	RLU: Obligativitatea integrării datelor în GIS.
	5.3 Calendar anual de consultări publice (SUP.A1.16)	Primăria Luciu, Consiliul Local	Continuu	Buget local	Nr. consultări organizate	RLU: Procedură de consultare publică pentru PUZ.

12.2. Concluzii Finale și Recomandări pentru Implementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Comuna Luciu, deși confruntată cu provocări structurale (infrastructură deficitară, declin demografic, economie mono-specializată), deține un capital

natural și cultural valoros, precum și un potențial real pentru o dezvoltare echilibrată, confirmat de consensul larg din consultarea publică.

PROBLEMĂ CLARĂ: PUG-ul trebuie să rezolve nu doar reglementarea construcțiilor, ci orchestrarea unei transformări coerente, care să transforme viziunea într-o realitate măsurabilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Adoptarea acestei strategii angajează comuna pe o traiectorie de creștere calitativă. Implicația fundamentală este că PUG și RLU devin instrumentele principale de implementare, prin care fiecare decizie de dezvoltare este aliniată la obiectivele pe termen lung.

Concluzia esențială nr. 1: Prioritatea absolută a infrastructurii. Viitorul comunei depinde de capacitatea de a realiza un salt calitativ în ceea ce privește infrastructura de bază (apă, canalizare, drumuri). Fără rețele moderne, orice altă direcție de dezvoltare este compromisă. Recomandarea fundamentală pentru PUG este de a reflecta această prioritate în toate reglementările. Aceasta implică o politică funciară strictă, care condiționează orice extindere a intravilanului de asigurarea prealabilă a echipării edilitare, și o alocare prioritară a resurselor de investiții.

Concluzia majoră nr. 2: Resursa naturală ca motor de dezvoltare. Situl Natura 2000 "Valea Călmățuiului" nu este o constrângere, ci principalul factor de diferențiere economică. Aceasta implică o schimbare de paradigmă, de la o viziune pur agrară la una care integrează ecoturismul și agricultura ecologică. Recomandarea pentru PUG este de a transpune cu maximă rigoare regimul de protecție al ariei naturale și de a crea, prin reglementări, cadrul favorabil pentru dezvoltarea de activități economice compatibile (agroturism, servicii).

Concluzia importantă nr. 3: Necesitatea diversificării economice și a consolidării capitalului uman. Viabilitatea pe termen lung a comunei nu poate fi asigurată doar de agricultură. Este necesară o politică pro-activă de susținere a antreprenoriatului local. Recomandarea pentru PUG este de a crea un mediu urbanistic favorabil prin definirea de zone cu funcțiuni mixte (UTR "AE"), flexibilizarea reglementărilor și investiții în calitatea spațiului public pentru a crește atractivitatea rezidențială.

Concluzia finală: Rolul critic al guvernantei. Un PUG excelent tehnic, dar neasumat de comunitate și neimplementabil de către administrație, este un eșec. Recomandarea finală este de a trata PUG-ul ca un proces continuu de dialog, monitorizare și adaptare. Implementarea planului de acțiune, comunicarea transparentă a progresului și implicarea constantă a cetățenilor sunt



condițiile esențiale pentru ca viziunea "Luciu 2045" să devină realitate. Planul Urbanistic General devine astfel nu doar o hartă a viitorului, ci și un contract social pentru construirea lui.

13. SINTEZA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) - TRANSPUNEREA STRATEGIEI ÎN NORME

Acest capitol final sintetizează principiile directoare și regulile esențiale care constituie fundamentul Regulamentului Local de Urbanism (RLU), documentul cu forță juridică ce însoțește și detaliază Planul Urbanistic General al comunei Luciu. Rolul său este de a asigura transpunerea viziunii strategice, a politicilor și a proiectelor definite în capitolele anterioare într-un set de norme clare, coerente și direct aplicabile în procesul de autorizare a construcțiilor. Astfel, RLU devine instrumentul principal prin care administrația publică locală va ghida și controla dezvoltarea teritorială în următorul deceniu, asigurând că fiecare intervenție contribuie la atingerea obiectivelor asumate pentru un viitor durabil și echilibrat.

Elaborarea sintezei RLU se fundamentează pe o metodologie riguroasă de traducere a strategiei în norme tehnico-juridice, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și ale Ghidului GP038/99. Se pornește de la necesitatea de a crea un cadru de reglementare predictibil, care să concilieze interesul public cu inițiativa privată. Fiecare regulă este formulată pentru a fi non-ambiguă și direct verificabilă, definind drepturi și obligații clare pentru toți actorii implicați în dezvoltarea teritorială. Acest capitol nu reproduce integral RLU, ci extrage esența sa normativă, oferind o imagine de ansamblu asupra modului în care strategia va modela concret mediul construit al comunei Luciu.

13.1. Rolul, Caracterul Juridic și Domeniul de Aplicare al RLU

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia de dezvoltare, pentru a produce efecte juridice directe, necesită transpunerea într-un instrument normativ, obligatoriu și opozabil terților.

PROBLEMĂ CLARĂ: Planul Urbanistic General (PUG), ca document strategic, nu poate reglementa direct condițiile de construire la nivel de parcelă; este necesar un document subsecvent cu forță juridică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) devine actul administrativ cu caracter normativ, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local, care transformă direcțiile strategice în reguli obligatorii. Implicația fundamentală este că RLU devine documentul de referință unic pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism acoperă integral teritoriul administrativ al comunei Luciu (9.067 ha), incluzând atât intravilanul existent și propus, cât și extravilanul. Prevederile sale au caracter de reglementare directă și sunt ierarhic subordonate legislației de rang superior, în special Legii nr. 350/2001, Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) și Planului de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Buzău. Astfel, RLU stabilește condițiile concrete de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pentru fiecare parcelă, funcționând ca un cod de reguli care asigură o dezvoltare coerentă și armonioasă, în conformitate cu obiectivele strategice asumate: dezvoltare compactă, protecția mediului și creșterea calității vieții.

13.2. Principii Generale de Reglementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Coerența internă a unui set complex de reguli, precum RLU, este asigurată de un set de principii fundamentale care ghidează interpretarea și aplicarea normelor.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unor principii directe, aplicarea punctuală a regulilor poate duce la interpretări arbitrare, contradictorii sau care deviază de la viziunea strategică a PUG.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se formalizează șapte principii generale care fundamentează întregul regulament, servind drept criteriu de interpretare în orice situație neacoperită explicit de o regulă specifică.

1. **Principiul supremației interesului public:** Orice interes privat este subordonat nevoilor colectivității, în special în ceea ce privește protecția mediului (situl Natura 2000), a patrimoniului (siturile arheologice) și asigurarea infrastructurii publice.
2. **Principiul dezvoltării durabile:** Fiecare reglementare urmărește un echilibru între dezvoltarea economică, echitatea socială și protecția mediului, conform principiului DNSH.
3. **Principiul utilizării raționale a teritoriului:** Regulile vor descuraja extinderea necontrolată a intravilanului și vor promova utilizarea eficientă a terenurilor deja construite.
4. **Principiul coerenței spațiale și estetice:** Noile construcții trebuie să se integreze armonios în caracterul zonei, respectând volumele, materialele și regimul de înălțime existent.
5. **Principiul asigurării calității vieții:** Orice dezvoltare este condiționată de asigurarea unui standard minim de confort, incluzând acces la utilități, spații verzi și servicii.

6. **Principiul protecției patrimoniului:** Resursele naturale (Valea Călmățuiului - ROSCI0172, ROSPA0065) și culturale (siturile arheologice LMI/RAN) sunt protejate prin reguli stricte.
7. **Principiul transparenței și predictibilității:** Regulile sunt clare, non-ambigue și publice, pentru a oferi un cadru predictibil pentru investitori și cetățeni.

13.3. Zonificarea Funcțională și Unitățile Teritoriale de Referință (UTR)

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia de dezvoltare spațială necesită o transpunere cartografică și normativă care să permită aplicarea diferențiată a politicilor de utilizare a terenului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aplicarea unui set unic de reguli pe un teritoriu eterogen este inefficientă și generează conflicte funcționale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Teritoriul administrativ este împărțit în Zone Funcționale (ZF) și, în interiorul acestora, în Unități Teritoriale de Referință (UTR). Fiecare UTR primește un set specific de reguli definite în RLU, devenind astfel unitatea de bază a reglementării urbanistice.

Principalele zone funcționale definite pentru comuna Luciu sunt:

1. Zonă centrală (CA): Funcțiuni mixte de servicii, comerț, administrație și locuire, localizată în KILO_CAROURILE [X07, Y06] (centru Luciu) și [X09, Y08] (centru Caragele).
2. Zonă de locuințe (L): Cu regim de înălțime redus (P+1E), sub-diferențiată în UTR-uri pentru țesutul rural consolidat (L1) și zone de extindere controlată (L2).
3. Zonă de activități economice (A): Dedicată unităților de producție non-poluantă, depozitare și servicii, localizată strategic în KILO_CAROURILE [X07, Y07] și [X09, Y06].
4. Zonă pentru spații verzi și agrement (V): Include parcurile propuse, malurile amenajate ale lacului Luciu ([X08, Y05]) și coridoarele ecologice de-a lungul Văii Călmățuiului.
5. Zonă cu reglementări speciale de protecție (ZRS): O zonificare suprapusă, care impune constrângeri suplimentare pentru protecția sitului Natura 2000 (ROSCI0172) și a siturilor arheologice precum "Movila Lungă" (BZ-I-s-B-02210).

13.4. Prescripții Generale și Specifice pe Unități Teritoriale de Referință

CONSTATARE FACTUALĂ: RLU trebuie să combine norme universale cu reguli particularizate pentru a asigura atât coerența la nivel de comună, cât și adaptarea la specificul local.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un regulament exclusiv general ar fi prea vag, iar unul exclusiv specific ar fi prea rigid și complex.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU este structurat în două părți: prescripții generale, valabile pe întreg teritoriul, și prescripții specifice, detaliate pentru fiecare UTR. Orice proiect va trebui să respecte cumulativ ambele seturi de reguli.

Prescripțiile generale stabilesc standarde minime pentru:

1. **Indicatori urbanistici:** Valori maxime pentru Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT).
2. **Amplasare și conformare:** Retrageri minime, regim general de înălțime.
3. **Echipare edilitară:** Racordarea la rețelele publice de apă și canalizare este obligatorie pentru autorizare.
4. **Protecția mediului:** Norme privind gestionarea deșeurilor și a apelor pluviale.
5. **Parcare:** Număr minim de locuri de parcare asigurate în interiorul parcelei.

Prescripțiile specifice particularizează aceste reguli. De exemplu:

- a) UTR-CA (Zonă Centrală): Se impune un regim de construire compact, cu clădiri aliniate la stradă și parter comercial activ. POT maxim admis este de 70%.
- b) UTR-L1 (Locuințe tradiționale): Se impun reguli privind materialele (țiglă ceramică, lemn) și cromatica pentru a proteja caracterul local. Regimul de înălțime este strict limitat la P+1E.
- c) UTR-L2 (Zonă de extindere rezidențială), în KILO_CAROUL [Xo7, Yo7]: Se impune un procent minim de 25% spații verzi pe fiecare parcelă, iar autorizarea se va face doar după finalizarea infrastructurii publice.
- d) ZRS (Sit Natura 2000): Orice construcție nouă este interzisă, permițându-se doar activități de turism cu impact redus, pe baza unui studiu de evaluare adecvată.

13.5. Dispoziții Tranzitorii și Finale

CONSTATARE FACTUALĂ: Intrarea în vigoare a unui nou PUG și RLU generează o perioadă de tranziție de la vechile la noile reglementări.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necesitatea de a gestiona situațiile juridice preexistente (autorizații emise, PUZ-uri aprobate, documentații în curs de avizare) pentru a evita conflictele legale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: RLU include un set de dispoziții tranzitorii. Implicația este că autorizațiile de construire emise legal conform vechilor reglementări rămân



valabile. Orice nouă solicitare de autorizare, depusă după intrarea în vigoare a noului PUG, se va supune exclusiv noului RLU. Documentațiile de urbanism aprobate anterior (PUZ, PUD) care nu contravin noului PUG rămân în vigoare până la expirare.

Dispozițiile finale ale RLU reiterează caracterul său obligatoriu și stabilesc mecanismele de monitorizare și actualizare. Orice derogare de la prevederile RLU se poate face doar prin elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) sau de Detaliu (PUD), cu respectarea procedurilor legale. RLU-ul intră în vigoare la data aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local și are o valabilitate de 10 ani. Acesta, împreună cu planșele PUG, devine principalul instrument de management al dezvoltării teritoriale a comunei Luciu, asigurând transpunerea fidelă a viziunii strategice într-o realitate construită, coerentă și durabilă.